

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
AMAZON FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUTRIAS - FIAGRO IMOBILIARIO  
CNPJ/ME Nº 39.405.730/0001-08  
22 DE FEVEREIRO DE 2023**

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **AMAZON FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUTRIAS - FIAGRO IMOBILIARIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08 ("Fundo"), considerando que, até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, **RESOLVE**, Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo que passará a vigor na forma do **Anexo I** a este Instrumento.

Sendo assim, assinam o presente instrumento, o Administrador declara e concordam que foi firmado e assinado digitalmente, acatando como válida a comprovação de autoria e integridade do presente instrumento, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

São Paulo/SP, 22 de fevereiro de 2023

-----  
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
AMAZON FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUTRIAS - FIAGRO IMOBILIARIO  
CNPJ/ME Nº 39.405.730/0001-08  
22 DE FEVEREIRO DE 2023**

---

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO CONSOLIDADO**

*[segue nas próximas páginas com numeração e formatação próprias]*



## REGULAMENTO DO BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 39.405.730/0001-08

### 1. FUNDO

**1.1** O **BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo 'imobiliário', constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 39.405.730/0001-08, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2** Até que futura regulamentação da CVM sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21").

**1.3** O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30/21"), incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Qualificados").

**1.4** O Fundo é administrado e será representado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração fiduciária, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (doravante simplesmente denominada "Administradora"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da Administradora (<https://vortex.com.br/>).

**1.5** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **BLOXS ASSET GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.038.617/0001-15, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração e carteiras de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 15.971, de 17 de novembro de 2017 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

**1.6** As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), quando exigido pela regulação, e de avaliação técnico-ambiental serão exercidas por empresa especializada a ser contratada pelo Fundo (doravante simplesmente denominada "Empresa de Avaliação"), podendo esta ser, inclusive, o Parceiro Estratégico



(abaixo definido).

**1.7** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

## **2. OBJETO DO FUNDO**

**2.1** Observado o quanto disposto no item 2.2.3 abaixo, o Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos por meio, primordialmente, do investimento em imóveis rurais, notadamente destinados à conservação de ativos florestais e recursos naturais nativos, preservados e/ou recuperados ("Ativos Alvo Imóveis"), bem como, de forma secundária, Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidos nos termos da Resolução CVM nº 60/21, que tenham como destinação dos recursos o financiamento de projetos de geração de Créditos de Carbono ("CRA Alvo", e, em conjunto com os Ativos Alvo Imóveis, simplesmente "Ativos Alvo"); entendidos como produtos da cadeia do agronegócio nos termos da Lei nº 8.668/93, do Art. 4º e § único da Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada ("Estatuto da Terra"), do Art. 1º da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada ("Lei nº 8.929/94") e do Art. 1º do Decreto Federal nº 10.828 de 1º de outubro de 2021, conforme alterado ("Decreto nº 10.828").

**2.1.1** O Fundo poderá adquirir tanto a propriedade direta dos Ativos Alvo Imóveis, bem como quaisquer outros direitos reais sobre os mesmos, desde que com tal titularidade, seja possível ao Fundo implementar seu objetivo e política de investimento, incluindo, mas não se limitando, à celebração dos Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície (abaixo definido), na qualidade de cedente, e/ou Contratos de Arrendamento (abaixo definido), na qualidade de arrendante, de forma a permitir a exploração imobiliária, pelo Fundo, dos Ativos Alvo Imóveis exclusivamente na forma prevista no item 2.2.3 abaixo.

**2.2** Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão (conforme abaixo definido) bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a eventual venda de Ativo Alvo a quaisquer terceiros (assim entendida o registro da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo.

**2.2.1** O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais um período de 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis constatadas pelo Gestor, desde que em tal período adicional de carência sejam observados em relação aos Ativos Alvo os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos do artigo 45, §5º, da Instrução CVM nº 472/08, ou em regulamentação específica posterior.

**2.2.2** Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional, preferencial e preponderantemente nos estados da Região Norte do Brasil e no bioma amazônico.

**2.2.3** Em razão da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar: (i) contratos de arrendamento, nos termos do Art. 95 e seguintes do Estatuto da Terra, observados os §§ 1º e 2º do Art. 20-A da Lei 8.668/93 ("Contrato(s) de Arrendamento"), ou (ii) contratos de cessão do direito real de superfície, nos termos do Art. 1.369 e seguintes da



Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (respectivamente, "Código Civil" e "Contrato(s) de Cessão de Direito Real de Superfície"), visando à transferência da posse de determinado Ativo Alvo Imóveis para terceiro (observado o item 2.2.3.2 abaixo), visando à realização, pelo referido terceiro, do manejo sustentável dos recursos naturais e florestais exclusivamente para certificação, criação, gerenciamento e negociação de créditos de carbono em ambiente regulado ou não ("Créditos de Carbono").

**2.2.3.1** Os Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície deverão incluir as condições de exploração dos Ativos Alvo Imóveis dentro da política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, bem como declaração dos arrendatários ou superficiários, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários ou superficiários, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal, mesmo se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, que os arrendatários ou superficiários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manejo, manutenção, preservação e demais obrigações legais e regulatórias, bem como obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Ativo-Alvo Imóveis, na forma prevista no item 2.1 supra e observado o disposto no item 2.2.3.2 abaixo.

**2.2.3.2** O(s) terceiro(s) arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo Imóveis, a serem partes nos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso, serão, prioritariamente, partes relacionadas da ou a própria **TERRA VISTA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 54, sala 04, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.610.393/0001-58, na qualidade de empresa especializada na atividade de geração e negociação de Créditos de Carbono ("Parceiro Estratégico"). Nesse sentido, o Parceiro Estratégico:

- (i) poderá apresentar ao Fundo, por meio do Gestor, quaisquer áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo e posterior celebração de um Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, não havendo, contudo, obrigação ou vinculação do Fundo em adquiri-la, devendo o Gestor e o Administrador avaliarem os benefícios e riscos envolvidos em seu investimento;
- (ii) tem assegurado pelo Fundo o direito de preferência no recebimento da oferta para atuar no desenvolvimento de projetos de geração de Créditos de Carbono em quaisquer Ativos Alvo Imóveis (adquiridos ou em fase de aquisição ou prospecção pelo Fundo - tenham sido estes apresentados ou não pelo Parceiro Estratégico, nos termos da alínea (i) acima), seja na qualidade de parte arrendatária ou superficiária, do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso ("Direito de Primeira Oferta"); sendo certo que caberá ao Fundo, exclusivamente, a definição da melhor forma de exploração do Ativo Imobiliário Alvo - por meio de um Contrato de Arrendamento, ou por meio de um Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície);
- (iii) não terá para com o Fundo qualquer obrigação de exclusividade, entretanto, o Fundo deverá ter a preferência na apresentação de áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis - ou seja, o Parceiro Estratégico deverá apresentar a área previamente ao Fundo em relação à quaisquer terceiros; e
- (iv) o Parceiro Estratégico ficará responsável pelas seguintes atividades: (a) Validação e verificação do Projeto; (b) Mapas, imagens e serviços de sensoriamento remoto; (c)

Atividades de campo; (d) Investimentos sociais e em infraestrutura; (e) Governança: Contratação de contadores para associações comunitárias, cursos, cobrança de custas, cartórios, despesas administrativas; (f) Monitoramento: Uso de satélite, drones e aeronaves para capturar imagens de eventuais focos de incêndio, invasão e desmatamento em tempo real (g) Programas de comunidades: Melhorias sociais e de infraestrutura, como construção de escolas, hospitais, painéis solares, filtros de água, campanhas de saúde, etc; (h) Programas de conservação de fauna, flora e recursos hídricos: Campanhas de educação, campanhas de marketing para conservação da biodiversidade local pesquisa por biólogos terceirizados/externos para conservação da fauna e flora; (i) Mudanças climáticas impactam programas de adaptação: Programas sociais para criação de atividades econômicas alternativas para mitigação do impacto das mudanças climáticas; (j) Coordenação geral: Custos de gerenciamento do projeto para auditoria anual e emissão de crédito de carbono; (k) Programas indígenas: No caso de existência de comunidades indígenas, custos de integração e despesas administrativas relacionadas a esses programas; (l) Conservação de fauna, flora e recursos hídricos: realização do diagnóstico ambiental, no qual é feita avaliação dos impactos sobre a fauna e flora da área do projeto e de seu entorno por meio do Inventário Florestal e Levantamento de Fauna, são conduzidas campanhas e pesquisas para conservação do ecossistema através, inclusive, da indicação de investimento a ser realizado na infraestrutura.

**2.2.3.3** O Direito de Primeira Oferta será cumprido pelo Fundo por meio da apresentação ao Parceiro Estratégico de todas as informações solicitadas e relacionadas ao respectivo Ativo Alvo Imóvel, bem como das condições (prazo, valor e outros) definidas pelo Gestor para a exploração de referido Ativo Alvo Imóvel, pelo que o Parceiro Estratégico deverá manifestar seu interesse firme em arrendar ou adquirir a superfície do Imóvel, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias ("Prazo"). Após referido Prazo, caso o Parceiro Estratégico manifeste seu desinteresse ou não se manifeste expressamente, o Fundo ficará livre para negociar referido Ativo Alvo Imóvel com quaisquer terceiros.

**2.3** Os Contratos de Arrendamento e os Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários ou superficiários deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso haja condenação administrativa ou judicial em qualquer instância em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (ii) caso haja condenação administrativa ou judicial em qualquer instância por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; e (iii) caso haja condenação administrativa judicial em qualquer instância em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel. Os Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e/ou
- (iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

**2.4** Os Contratos de Arrendamento e os Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície poderão prever o pagamento de parte ou da totalidade da remuneração devida pelo(s) respectivo(s) arrendatário(s) ou superficiário(s) ao Fundo - incluindo, mas não se limitando ao Parceiro Estratégico - valores vinculados aos Créditos de Carbono efetivamente gerados pela exploração do(s) respectivo(s) Ativos Alvo Imóveis. Nesse sentido, e observados

os riscos relativos à tal situação conforme discriminados no **Anexo I** deste Regulamento, a remuneração do Fundo deverá ser em moeda corrente nacional, mas vinculada a uma determinada quantidade ou percentual dos Créditos de Carbono gerados pela exploração do Ativo Alvo Imóvel, os quais serão mantidos em depósito em nome de terceiro especialmente contratado pelo Fundo para tanto (podendo, inclusive ser a Administradora, o Gestor, o Parceiro Estratégico e/ou suas partes relacionadas), até sua liquidação, de forma que referido terceiro atuará como fiel depositário dos Créditos de Carbono vinculados à Participação do Fundo, nos termos do Art. 640 do Código Civil; não podendo, portanto, negociar, vender, alienar, transacionar, onerar, gravar ou de qualquer forma dispor dos Créditos de Carbono relativos à Participação do Fundo sem a prévia e expressa autorização ou requisição do Gestor.

**2.5** Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

**2.6** Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

**2.7** Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser continuamente vigiados pelo Fundo, esteja sua posse cedida ou não à terceiros Arrendatários ou Superficiários, podendo a Administradora e o Gestor, inclusive, contratar em nome do Fundo terceiro especializado para realização de tais atividades de vigilância, inclusive com uso de equipe presencial, visando à manutenção da integralidade do Imóvel e dos recursos naturais neles existentes, tendo em vista o objetivo do Fundo na forma descrita neste Regulamento ("Vigilância dos Ativos Alvo Imóveis").

### 3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**3.1** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Capítulo 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

- (i) O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **(a)** auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir, notadamente por meio da celebração dos Contratos de Arrendamento e/ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície; e **(b)** eventualmente auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- (ii) Competirá ao Gestor, em conjunto com o Administrador, decidir sobre a aquisição, o arrendamento, a cessão da superfície ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) As aquisições, arrendamento, cessão de superfície e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos:
  - (a)** Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão

ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

- (b) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável para os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras; e
- (c) A análise e seleção dos Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita pelo Gestor e realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a possibilidade de realização de laudo de avaliação técnica, ambiental e/ou patrimonial dos Ativos Alvo Imóveis pela Empresa de Avaliação (observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08), para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e sua aptidão para consecução dos objetivos do Fundo, notadamente pelo quanto previsto no item 2.2.3 acima.
- (iv) Os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), observadas a Política de Investimentos descrita no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas (conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento); e
- (v) Poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**3.2** Uma vez integralizadas as Cotas (conforme abaixo definido), observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (iii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial, os títulos temáticos (*greenbonds*, *socialbonds*, *sustainable bonds* e *sustainability linked bonds*), desde que realizem a utilização de capital para projetos que tenham como propósito um impacto socioambiental positivo.

**3.2.1** Caso a qualquer momento, durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido, amortizar as Cotas do Fundo.

**3.2.2** As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou,





ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**3.3** Os recursos líquidos das integralizações de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

**3.3.1** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

**3.4** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no Capítulo 17 e Anexo I deste Regulamento.

**3.5** Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

**3.5.1** Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1, (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas Cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

**3.6** É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**3.6.1** Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de



investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555/14"), cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

**3.7** O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e regulamentação aplicável.

#### **4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

**4.1** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo. A Administradora tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

**4.2** A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**4.3** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.4** A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

**4.5** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração, negociação, arrendamento, cessão de superfície e vigilância dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

**4.6** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição, negociação, do arrendamento e/ou, cessão de superfície e/ou alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e, bem como aquisição ou alienação das Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Aplicações Financeiras Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis

**4.6.1** São obrigações do Gestor:

(i) Monitorar o mercado dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras,



bem como monitorar o mercado de Créditos de Carbono;

- (ii) Selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado seu objetivo e política de investimento, bem como demais disposições deste Regulamento;
- (iii) Instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora ao Gestor para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, Contratos de Arrendamento, Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;
- (iv) Vigiar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;
- (v) Supervisionar a performance do Fundo;
- (vi) Elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- (vii) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) Gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) Aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) Auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (xii) Atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- (xiii) Assumir a toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis, por meio de si próprio, e/ou parceiros contratados para este fim;
- (xiv) Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor; e



(xv) Cumprir com as demais obrigações previstas no Contrato de Gestão.

**4.6.2** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no presente capítulo 4.

**4.6.3** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**4.7** Administradora, instruída pelo Gestor, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) Instituição responsável pela distribuição de Cotas ("Coordenador");
- (ii) Empresa especializada para administrar os arrendamentos ou cessões de superfície dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, vigiar e acompanhar as atividades, exploração e operação dos Ativos Alvo Imóveis - em linha com o quanto previsto no item 2.5.5 acima - bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento;
- (iii) Consultoria ou serviço especializado que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo - incluindo, mas não se limitando, a prestadores de serviço para realizarem a vigilância dos Imóveis Alvo Imóveis (acima definido); e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**4.8** Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pela própria Administradora, pelo Gestor, pela Empresa de Avaliação ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**4.9** A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.

**4.10** A Administradora deverá prover ao Fundo os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos investimentos do Fundo;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de Cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;



(v) Auditoria independente; e

(vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**4.10.1** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

**4.10.2** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

**4.10.3** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 19.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.10 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.

**4.10.4** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**4.11** É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

## 5. COTAS

**5.1** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, classe e série únicas, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas ("Cotas").

**5.2** Os serviços de escrituração de Cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados por instituição financeira a ser indicada pela Administradora, podendo, inclusive, ser realizado pela própria Administradora ("Escriturador").

**5.3** A Cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

**5.4** Não há limite máximo por investidor para aplicação em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas.

**5.5** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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



na B3.

**5.7** O titular de Cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo Imóveis e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

**5.8** As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, observadas as restrições da norma específica; e/ou
- (ii) quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

**5.9** Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

## **6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

**6.1** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada, no montante inicial de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), em classe e série únicas ("Primeira Emissão").

**6.2** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo ("Primeira Oferta"). O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, prorrogáveis por igual período por até 3 (três) vezes, na forma da regulamentação em vigor.

**6.3** Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

**6.4** A Primeira Oferta poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo" ou "Capital Comprometido").

**6.5** Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante



Mínimo até o término do prazo de subscrição das Cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6** As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das Cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**6.7** As integralizações decorrentes da Primeira Emissão deverão ocorrer, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

**6.8** As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após 18 (dezoito) meses contados a partir do anúncio de encerramento e após a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## 7. OFERTAS PÚBLICAS SUBSEQUENTES DE COTAS DO FUNDO

**7.1** Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de Cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

**7.1.1** Para manifestar sua intenção de subscrever Cotas do Fundo, o subscritor assinará o pedido de reserva ou boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**7.1.2** Os pedidos de reserva ou boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo.

**7.2** O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

**7.3** Durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da B3 e dos distribuidores das Cotas objeto da oferta o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de



encargos do Fundo;

- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo; e
- (iii) se for o caso de acordo com o regime de oferta a ser adotado nos termos da regulamentação aplicável, estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação cabíveis.

**7.4** Adicionalmente ao disposto no item acima, nos termos da regulamentação aplicável no momento da oferta, o subscritor deverá, ainda, prestar as declarações necessárias.

**7.5** O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

**7.6** Para fins de subscrição ou integralização de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Ativos Alvo Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

**7.6.2** Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**7.6.3** A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.6.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, conforme previsto no caput do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

**7.6.4** O descumprimento das condições previstas no item 7.6.2 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.6.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

**7.6.5** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.





**7.6.6** Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

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

## **8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**8.1** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Capítulo 6 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, realizar novas emissões de Cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ("Direito de Preferência"), observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), em uma ou mais emissões ("Capital Autorizado").

**8.1.1** Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do item 8.1.4. abaixo.

**8.1.2** Sem prejuízo do disposto nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

**8.1.3** Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, seja por ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, nos termos dos itens 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

**8.1.4** A deliberação ou o ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i)** O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii)** Aos cotistas cujas Cotas estejam devidamente inscritas e integralizadas na data na data base de apuração definida nos documentos que aprovarem novas emissões, fica assegurado o Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à



respectiva documentação que aprovar novas emissões de Cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3, observada, ainda, a possibilidade de cessão e renúncia do Direito de Preferência por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

- (iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (iv) As Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No caso de integralização por meio de chamadas de capital, a Administradora divulgará Comunicado ao Mercado para dar publicidade ao procedimento, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas. O procedimento de chamadas de capital ocorrerá fora do ambiente da B3;
- (v) É admitido que, nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, "Resolução CVM nº 160/22");
- (vi) Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das referidas Cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);
- (vii) Constituído em mora o cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (viii) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor



devido; e

- (ix) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

**8.1.4.1** A integralização em bens e direitos prevista no inciso “iv” do item 8.1.4 acima deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por 30 (trinta) dias, contados da assinatura do respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente. O procedimento de integralização, nesse caso, ocorrerá fora do ambiente da B3

**8.2** Considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**8.3** Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, de acordo com os ditames da Resolução CVM nº 160/22; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 - CVM/SRE e do item 3.2 acima; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao Direito de Preferência.

## 9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

**9.1** Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo. Não obstante, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores de Cotas do Fundo em ofertas primárias de distribuição, com o objetivo de arcar com os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme definido em cada emissão de novas Cotas.

**9.2** Não será cobrada taxa de saída dos detentores de Cotas do Fundo.

## 10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**10.1** A assembleia geral ordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“Assembleia Geral Ordinária”).

**10.2** O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor, anualmente, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 5º dia útil do mês de recebimento. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os



cotistas.

**10.2.1** Na hipótese de venda de qualquer dos Ativos Alvo Imóveis com ágio, de forma que o Fundo venha a auferir resultado passível de distribuição, este resultado deve ser distribuído aos Cotistas em até 10 (dez) Dias úteis de seu recebimento.

**10.3** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de Cotas do Fundo, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador .

**10.4** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

**10.5** Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), sendo tais despesas exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) correção e/ou melhoramento do manejo sustentável e/ou preservação dos recursos naturais e ativos florestais dos Imóveis, bem como outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de vias e cercas;
- (iv) instalação de equipamentos de segurança e anti incêndios;
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis; e
- (vi) despesas rotineiras a serem depreendidas durante o prazo de duração do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e outras.

**10.5.1** Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**10.5.2** O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 10% (dez por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**10.6** O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.



## II. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

II.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) Observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (ii) Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);
- (iii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;
- (v) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) Dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do



direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;

- (xiii) Elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xv) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xvi) Divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) Observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xviii) Conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xix) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xx) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xxiii) Observar e fazer com que seja observado por terceiros o Direito de Primeira Oferta; e
- (xxiv) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

**11.2** O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

**11.2.1** Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o



Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

**11.2.2** As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**11.2.3** A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: [asset.bloxs.com.br](http://asset.bloxs.com.br) ("Política de Voto do Gestor").

**11.3** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas e desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras, bem como praticar quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

**11.4** A Administradora e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**11.5** Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**11.5.1** Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- (i) A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

## **12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**12.1** A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

**12.2** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

**12.3** Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço,



manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as Cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

**12.4** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pela Administradora, pelos meios indicados neste Regulamento.

**12.5** Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

### **13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR**

**13.1** É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi) Vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) Adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;
- (ix) Constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;
- (x) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;





- (xi) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

**13.2** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### 14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

**14.1** Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida).

**14.1.1** Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida ("Taxa de Administração"):

- (A) Remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente a um percentual calculado ao ano sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, conforme volume do patrimônio líquido do Fundo, nos termos da tabela abaixo; observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) nos primeiros 6 (seis) meses contados do início do funcionamento do Fundo e, após tal período, o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais):

PL DO FUNDO	% A.A.
Até R\$ 300.000.000,00	0,18% a.a.
Entre R\$ 300.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,16% a.a.
Acima de R\$ 800.000.000,01	0,14% a.a.

- (B) Remuneração mensal no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido do custo abaixo indicado por cotista do Fundo, conforme o número total de cotistas do Fundo ("Taxa de Escrituração"):

Nº DE COTISTAS	VALOR POR COTISTA
até 50	R\$ 0,00
entre 51 e 2.000	R\$ 1,40



entre 2.001 e 10.000	R\$ 0,95
acima de 10.001	R\$ 0,40

**14.1.1.1** Todos os valores acima indicados serão atualizados anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA") ou índice oficial que vier a substituí-lo.

**14.1.1.2** Os valores referentes à Taxa de Escrituração, sempre que aplicável, será acrescido ainda do custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais.

**14.1.1.3** A Taxa de Escrituração está inclusa na Taxa de Administração do Fundo, e que sua cobrança não implicará em aumento de encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração prevista neste Regulamento.

**14.1.2** A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 2,00% a.a. (dois inteiros por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, atualizado anualmente pelo IPCA ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global").

**14.2** A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance (conforme abaixo definida), e será paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

**14.2.1** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração Global 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 Global.

**14.3** O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, uma remuneração equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de Cotas, que exceder a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IPCA/IBGE, acrescido de 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano ("Benchmark"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance").

**14.3.1** A Taxa de Performance será paga em função do desempenho do fundo, somente sobre a valorização entre o valor de compra e o valor de venda de Ativos Imóveis Alvo do Fundo, descontados todos os custos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos, bem como, descontados todos os valores pagos de remuneração aos cotistas (referente à renda anual do arrendamento ou cessão de superfície dos imóveis objeto do Fundo), e ainda, será devida e paga somente após a efetiva venda de referidos Ativos Alvo.

**14.3.2** A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas final do Fundo, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Administração.

**14.3.3** Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados finais aos Cotistas.



**14.3.4** Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

**14.3.5** O *Benchmark* considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo proporcionarão retorno aos Cotistas.

## **15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**15.1** A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

**15.2** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora ficará a Administradora obrigada a:

- (i)** Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- (ii)** Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**15.3** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

**15.4** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**15.5** Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

**15.6** Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**15.7** Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.



**15.8** Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**15.9** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**15.10** A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir a Administradora e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**15.11** Em qualquer caso de substituição do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

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

## **16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**16.1** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) Alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) Destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (viii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) Emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, nos termos do



item 8.1 acima;

- (x) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (xi) Definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xii) Alteração da Taxa de Administração Global;
- (xiii) Alteração da Taxa de Performance;
- (xiv) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável.

**16.2** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**16.3** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo, mas os efeitos do quanto decidido em Assembleia Geral de Cotistas passam a ser vinculantes quanto ao Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços ao Fundo, desde o encerramento da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**16.4** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

**16.5** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) Decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) Envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Administração Global ou Taxa de Performance.

**16.5.1** As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso da hipótese do item 16.5 acima.

**16.6** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:



- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**16.6.1** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**16.6.2** A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**16.7** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência (inclusive eletrônica - via e-mail) encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

**16.7.1** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**16.7.2** A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

**16.7.3** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e extraordinária.

**16.7.4** O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º



do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**16.7.5** O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**16.7.6** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**16.8** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**16.8.1** As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x) e (xii) e (xiv) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

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

**16.8.2** Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

**16.8.3** No caso de destituição do Gestor pela Assembleia Geral de Cotistas, relativa ao inciso (xii) do item 16.1 acima, sem que seja configurada “Justa Causa”, ou nas hipóteses de “Renúncia Motivada do Gestor”, conforme abaixo definidas, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Contrato de Gestão, além de todos os valores já devidos ao Gestor a serem apurados na data de destituição (“Valores Devidos até a Destituição”), uma multa por destituição sem justa causa equivalente a: (i) valor equivalente as parcelas mensais de igual valor da Taxa de Gestão (equivalente ao mês) cobrada a cada ano e devidas até o 120º (centésimo vigésimo) mês (inclusive) a partir do início do funcionamento do Fundo (“Multa”). Nesta hipótese, após apuração dos Valores Devidos até a Destituição, será aplicada a Multa, a ser paga pelo novo gestor nomeado ao Gestor em parcelas mensais e iguais até o 120º (centésimo vigésimo) mês a contar da efetiva rescisão do Contrato de Gestão.

**16.8.3.1** Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á “Justa Causa”, (i) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários ou (ii) conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

**16.8.3.2** Para fins deste Regulamento, a “Renúncia Motivada do Gestor” será configurada caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, (a) altere a política de investimentos do Fundo, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à Multa, incluindo a Justa Causa, a Renúncia Motivada do Gestor, substituição, descredenciamento ou destituição do Gestor, (c) altere as



competências, poderes, responsabilidades e obrigações do Gestor; e/ou (ii) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, aprovem a fusão, cisão ou incorporação do Fundo.

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

**16.9** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

**16.9.1** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**16.10** A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**16.10.1** O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

**16.10.2** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma ou assinatura digital certificada pelo ICP-Brasil do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**16.10.3** A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

**16.10.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**16.11** Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**16.11.1** No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

**16.12** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado





em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

**16.12.1** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

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

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

**16.13** Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) a Administradora e/ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**16.13.1** Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**16.14** Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as assembleias gerais de cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

## 17. FATORES DE RISCO



**17.1** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e, não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no **Anexo I** a este Regulamento e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a Administradora, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

**17.2** As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**17.3** Na forma da Resolução CVM nº 39/21, aplicar-se-ão ao Fundo, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM nº 472/08, no que forem aplicáveis e compatíveis com o Fundo. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação superveniente da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao Fundo.

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

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

- (i)** Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;
- (ii)** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv)** Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou cessão de superfície dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo, bem como eventuais comissões decorrentes da negociação dos Créditos de Carbono relativos à Participação do Fundo, na forma prevista neste Regulamento;
- (vii)** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos



interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) Honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar os arrendamentos ou cessões de superfície dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (x) Custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (xi) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (xii) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvii) Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

**18.2** Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**18.3** As parcelas da Taxa de Administração Global devidas a prestadores de serviço contratados pela Administradora nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração Global, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**18.4** Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.



## 19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**19.1** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social no último dia do mês de dezembro de cada ano.

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

**19.3** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

**19.4** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

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

**19.6** Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

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

**20.1** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

**20.2** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

**20.3** A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

**20.4** Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição (ou documento de aceitação da oferta equivalente) ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**20.5** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo



Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08. Caso não seja possível o pagamento aos cotistas em moeda corrente nacional, poderá ser entregue aos cotistas os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo que, nessa hipótese, a entrega será realizada fora do ambiente da B3.

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

**20.6.1** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

**20.6.2** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**20.7** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**20.7.1** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**20.8** Após a amortização total das Cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

**20.9** Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

- (i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e
- (ii) data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

## 21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**21.1** O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista do Fundo;



- (ii) Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**21.2** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**21.3** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**21.4** O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

**21.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**21.6** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**21.7** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:



- (i) Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) Descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) Indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;
  - (c) Despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) Opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) Fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**21.7.1** A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima.

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

**21.7.3** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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



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

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

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

## **22.** DISPOSIÇÕES FINAIS

**22.1** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 39/21, pela Instrução CVM nº 472/08 ou por norma posterior que venha a regular os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e demais regulamentações, conforme aplicável.

**22.2** Fica eleito o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento, sem prejuízo da disposição de resolução e conflitos por meio de câmaras arbitrais a serem eventualmente previstas em contratos e relações jurídicas do Fundo junto à terceiros.

\* \* \* \* \*





## ANEXO I AO REGULAMENTO DO BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO IMOBILIÁRIO

### **RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL**

#### **RISCO RELATIVO À PERDA DE PROPRIEDADE POR VÍCIOS NA CADEIA DOMINIAL**

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

#### **RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PELO FUNDO**

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, rotege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (*due diligence*) realizada pelo Fundo ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o



que pode (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

#### **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO**

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

#### **RISCO RELACIONADO A SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TRANSMISSÍVEIS EM TODO O MUNDO**

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos



resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou superficiários, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

### **RISCO DE CRÉDITO**

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

### **RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

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

Ainda, há de se destacar que a Empresa de Avaliação pode ser a mesma que o Parceiro Estratégico, de forma que poderão haver situações de potencial conflito de interesses dada a posição de avaliadora e superficiário dos Ativos Alvo Imóveis.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **RISCOS DE LIQUIDEZ**

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas



Cotas antes do seu final e, no caso do Fundo, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Gestor pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

#### **RISCO DE OS VALORES DOS IMÓVEIS RURAIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO**

Os imóveis rurais são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis rurais constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis rurais, o Fundo pode receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO**

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor pode não encontrar Ativos Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCO TRIBUTÁRIO**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que pode resultar



na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em ativos que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

#### **RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO**

Tendo em vista a possibilidade de o Fundo receber parte ou a totalidade dos valores devidos pelos arrendatários ou superficiários em Créditos de Carbono (conforme previsto no item 2.4 deste Regulamento), e tendo em vista que os Créditos de Carbono são equiparados a ativos financeiros, nos termos do Decreto Federal nº 11.075 de 19 de maio de 2022, conforme alterado; os rendimentos advindos da negociação dos Créditos de Carbono podem ser tributados, ainda que no ambiente do Fundo, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.

Ainda, pode haver o entendimento pelos órgãos fiscais competentes, de que são tributáveis os Créditos de Carbono ainda que mantidos sob a titularidade de terceiro (conforme previsto na alínea (ii) do item 2.4 deste Regulamento), tendo em vista a vinculação da remuneração do Fundo aos Créditos de Carbono.

Nesse sentido, a rentabilidade almejada pelos cotistas pode ser afetada.

#### **RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO**

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

#### **RISCO DE TRIBUTAÇÃO EM DECORRÊNCIA DE AQUISIÇÃO DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO**



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

#### **RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que (i) a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pode, temporariamente, ser aplicada em Aplicações Financeiras; (ii) poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo Imóveis e de Ativos Alvo, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação, arrendamento ou cessão de superfície dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo Imóveis, que deverão corresponder a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os períodos de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo Fundo estará sempre arrendada ou com a superfície cedida. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCOS JURÍDICOS**

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

#### **RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA**

O Fundo pode ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis e/ou aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.



## **RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO**

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

## **RISCOS AMBIENTAIS**

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

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e a Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo pode ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou cedente da superfície dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que pode resultar em modificações na destinação do imóvel rural,



acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

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

#### **RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO**

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

#### **RISCO DE SINISTRO**

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

#### **RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

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





Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### **RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários ou superficiários em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, consequentemente, deprimindo os preços dos valores futuros de arrendamento ou cessão de superfície) ou que eventualmente restrinjam a destinação dos imóveis rurais limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo Imóveis; (iv) alterações desfavoráveis no trânsito de veículos (leves e pesados) que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade de fornecimento de energia elétrica e telecomunicações, acesso rodoviário, ferroviário e/ou hidroviário, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo Imóveis; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos Contratos de Arrendamento e aos Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e seu não aperfeiçoamento. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCO DE VACÂNCIA**

Pode não haver sucesso na prospecção de arrendatários ou superficiários para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o fundo venha a investir, observada a destinação que deverá ser dada aos Ativos Imobiliários na forma prevista neste Regulamento, o que pode reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, cessão de superfície e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários ou superficiários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO IMÓVEIS**

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais



credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCOS DE CRÉDITO E RISCOS DECORRENTES DO ARRENDAMENTO E CESSÃO DE SUPERFÍCIE DOS IMÓVEIS DO FUNDO (SEJA O PARCEIRO ESTRATÉGICO OU OUTROS)**

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, incluindo por decisão unilateral do arrendatário ou superficiário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos Contratos de Arrendamento e aos Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de um arrendamento ou cessão de superfície, a inadimplência dos arrendatários ou superficiários no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo.

Ainda, tendo em vista a possibilidade de recebimento, pelo Fundo, de parte ou da totalidade dos valores a serem pagos pelos arrendatários ou superficiários em Créditos de Carbono (direta ou indiretamente na forma prevista no item 2.4 deste Regulamento), o Fundo estará sujeito à eventuais prejuízos decorrentes da flutuação do valor dos Créditos de Carbono no mercado, podendo gerar uma rentabilidade menos que a almejada quando da celebração do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso.

Nesses casos, o Fundo pode não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos e cessões de superfície praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos ou cessões de superfície do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará a assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

#### **RISCOS RELACIONADOS À POTENCIAL VENDA DE IMÓVEIS E DEMAIS ATIVOS PELO FUNDO E RISCO DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO**



Eventual venda dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo a terceiros pode ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

#### **RISCOS SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO E RELACIONADOS AO ACIRRAMENTO DA COMPETIÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou cessões de superfície, afetando os imóveis dos fundos, o que pode prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de imóveis rurais, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de arrendamento ou cessão de superfície, e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

#### **PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS RURAIS**

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo Imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis rurais. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

#### **RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO**

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

#### **RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES E DILUIÇÃO**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este pode sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

#### **RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE**



A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iv) a alienação, cessão de superfície e/ou arrendamento de Ativos Alvo Imóveis do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

#### **RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora pode sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

#### **RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE ÔNUS OU GRAVAME REAL**

O Fundo pode adquirir Ativos Alvo Imóveis 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 Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo pode estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo pode ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS RURAIS**

A propriedade dos Ativos Alvo Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis na matrícula competente pode dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, pode atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.



Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários ou superficiários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais arrendatários ou superficiários poderão deixar de pagar os valores de arrendamento ou cessão de superfície, em casos extremos, rescindir o respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que pode impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

#### **RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO PATRIMONIAL E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, DE PREJUÍZOS NÃO COBERTOS NO SEGURO CONTRATADO PELO FUNDO E DE LITÍGIOS COM SEGURADORAS NO CASO DE SINISTROS**

Os arrendatários ou superficiários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de arrendamento. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis rurais de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando a, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo pode, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, pode ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros pode ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

#### **RISCO DE ALTERAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO BIOMA**



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

#### **RISCOS FUNDIÁRIOS**

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

#### **RISCOS RELACIONADOS À INADIMPLÊNCIA**

O Fundo atua em segmento específico do mercado imobiliário, notadamente o arrendamento ou cessão de superfície de imóveis rurais. É possível que arrendatários ou superficiários não cumpram com suas obrigações financeiras previamente pactuadas e se tornem inadimplentes. Nestes casos, o Fundo pode sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

#### **RISCOS RELACIONADOS À OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR**

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

#### **RISCO DE NÃO RENOVAÇÃO DE LICENÇAS NECESSÁRIAS AO FUNCIONAMENTO DOS ATIVOS-ALVO IMÓVEIS**

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

#### **RISCO RELACIONADO À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS**



As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

#### **RISCOS ASSOCIADOS À LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

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

#### **RISCO DECORRENTE DA POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS DO FUNDO EM CASO DE LIQUIDAÇÃO**

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

#### **RISCOS DE PRAZO**

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

#### **RISCO DE DESCONTINUIDADE**

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

#### **RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO**

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



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

#### **RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA**

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

#### **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO**

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

#### **RISCOS RELACIONADOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS**

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

#### **RISCO OPERACIONAL**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Gestor e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e, por consequência, o resultado do Fundo.

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





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

#### **RISCO DE IMAGEM**

Considerando que o portfólio do Fundo, sua política de investimentos e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e a atratividade das Cotas dependem essencialmente da reconhecida expertise do Gestor, a ocorrência de fatos extraordinários que venham a afetar a imagem do Gestor podem prejudicar a potencialidade de negociação e o valor das Cotas do Fundo.

#### **RISCO DE NÃO EXECUÇÃO INTEGRAL DA ESTRATÉGIA DE NEGÓCIOS DO FUNDO**

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

#### **RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO**

O preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo pode ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo Alvo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo Alvo. A determinação, pela Administradora, do ágio e/ou deságio em desacordo com as condições de mercado pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **RISCO DE GOVERNANÇA**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (iii) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na



hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

#### **RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO**

As Cotas objeto da Primeira Emissão serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, sendo objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

#### **RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO**

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

#### **RISCO DE USO DE DERIVATIVOS**

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

#### **RISCO CAMBIAL**

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado de créditos de carbono que precificado em moeda estrangeira (USD - dólar americano). Motivos alheios ou exógenos dos mercados de câmbio, seja decorrente de eventos programados tais como feriados ou de fatores extraordinários, poderão acarretar redução no valor das cotas do FUNDO, impossibilidade de observância os objetivos de investimento do FUNDO ou ainda impactar de forma adversa a rentabilidade dos investimentos pelos Cotistas nos termos deste Regulamento. Além disso, a variação cambial existente entre a moeda estrangeira em relação à moeda brasileira (Real) pode resultar em aumento ou redução no valor das cotas do FUNDO, conforme sua variação.

#### **RISCO DE EXECUÇÃO DE GARANTIAS ATRELADAS AOS ATIVOS-ALVO**

Considerando que o Fundo pode investir em Ativos Alvo, o investimento em Ativos Alvo, incluindo certificados de recebíveis imobiliários, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva



operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, pode haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo pode afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

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

#### **RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR**

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

#### **RISCOS RELACIONADOS AO REINVESTIMENTO DO LUCRO**

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

#### **RISCOS INSTITUCIONAIS**

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



mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS-ALVO E DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

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

#### **RISCO RELACIONADO A ACONTECIMENTOS E A PERCEPÇÃO DE RISCOS EM OUTROS PAÍSES, SOBRETUDO EM PAÍSES DE ECONOMIA EMERGENTE E NOS ESTADOS UNIDOS, PODEM PREJUDICAR O PREÇO DE MERCADO DOS VALORES MOBILIÁRIOS BRASILEIROS, INCLUSIVE O PREÇO DE MERCADO DAS COTAS**

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

#### **RISCOS DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

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

#### **RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS / RISCO REGULATÓRIO**

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



eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

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

#### **RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS AO ARRENDAMENTO, CESSÃO DE SUPERFÍCIE E VENDA DE IMÓVEIS**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento ou cessão de superfície dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários, superficiários e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos arrendamentos e cessões de superfície uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo pode sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

#### **RISCO DE REVISÃO OU RESCISÃO DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E DOS CONTRATOS DE CESSÃO DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES DO FUNDO**

O Fundo pode ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados ou cuja superfície seja cedida, conforme o caso, e cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos ou cessões de superfície seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão do Direito Real de Superfície poderão ser rescindidos ou revisados, o que pode comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### **RISCO DE DECISÕES ADMINISTRATIVA, ARBITRAIS E/OU JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS**



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

#### **RISCO DE COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente pode adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas pode ser afetado adversamente.

#### **RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL**

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

#### **RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO**

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, pode haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo



Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### **RISCO RELACIONADO À CONCORRÊNCIA NA AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO E ATIVOS-ALVO IMÓVEIS**

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos-Alvo e Ativos-Alvo Imóveis. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis de outros players do mercado, pode enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo pode não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada pode ser afetada negativamente.

#### **RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS**

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo, a Administradora pode ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

#### **RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS ALVO POR TERCEIROS**

O Fundo pode deter participação em Ativos Alvo, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, sendo que o Fundo pode estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que pode impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

#### **RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA**

##### **RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso,



caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### **RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES**

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

#### **RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA**

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Adicionalmente, os locatários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo pode não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

#### **RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações pode ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo da Oferta.

#### **RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS DE CARBONO**

##### **RISCO RELACIONADO À LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR DE CRÉDITOS DE CARBONO**

O setor de Créditos de Carbono, bem como de preservação, recuperação ou manejo de áreas florestais e recursos naturais está sujeito a uma extensa regulamentação nacional e internacional expedida por diversas autoridades nos mais abrangentes sistemas jurídicos e esferas federativas. Existe a possibilidade de as leis serem criadas e/ou alteradas após a aquisição de um Imóvel Alvo pelo Fundo e implementação de um projeto pelos arrendatários ou superficiários para emissão dos Créditos de Carbono, o que pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos mesmos, 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 RELACIONADO À CERTIFICAÇÃO DOS PROJETOS IMPLEMENTADOS NOS IMÓVEIS ALVO DO FUNDO PELOS ARRENDATÁRIOS OU SUPERFICIÁRIOS**

Os projetos de manejo, recuperação e/ou preservação florestal e de recursos naturais nos Imóveis Alvo do Fundo na forma de sua política de investimentos, por terceiros arrendatários ou superficiários, está e/ou pode estar sujeita a necessidade de certificação por terceiros independentes e autorizados para viabilizar a emissão e negociação dos Créditos de Carbono gerados nos Imóveis Alvo, podendo haver o risco de necessidade de adequações custosas ou mesmo na impossibilidade de emissão dos Créditos de Carbono e consequente consecução do objetivo do Fundo, podendo causar prejuízos não estimados aos Cotistas ou mesmo a necessidade de captação de mais recursos pelo Fundo, conforme o caso.

#### **RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE CRÉDITOS DE CARBONO**

O setor de Créditos de Carbono, além de incipiente, conforme acima apontado, está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente em um único produto agrícola final; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na preservação dos recursos naturais ou florestais; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as áreas florestais e recursos naturais; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios governamentais, (c) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos Créditos de Carbono; (vi) concorrência de projetos similares e/ou substitutivos; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores pode impactar negativamente o setor e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo, tendo em vista sua concentração final em ativos voltados à geração de Créditos de Carbono.

Não há como assegurar que, no futuro, o mercado brasileiro e mundial de Créditos de Carbono (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas, (iii) redução de preços do setor nos mercados nacional e internacional, (iv) bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **DEMAIS RISCOS**

O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor e do Especialista Técnico, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, mudanças impostas aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

\* \* \* \* \*

