

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME: 42.043.633/0001-27**

## ÍNDICE

1.	FUNDO .....	1
2.	OBJETO DO FUNDO.....	2
3.	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	6
4.	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO .....	10
5.	COTAS .....	15
6.	PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	17
7.	OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO .....	18
8.	NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	20
9.	TAXA DE INGRESSO E SAÍDA.....	23
10.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	24
11.	OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	25
12.	DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	29
13.	VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR .....	30
14.	REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	31
15.	SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	33
16.	ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	35
17.	CONSELHO CONSULTIVO .....	41
18.	FATORES DE RISCO .....	43
19.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	44
20.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	46
21.	AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	46
22.	REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	48
23.	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	51

## 1. FUNDO

1.1 O **FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS SANTA FÉ TERRA MATER – 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”) sob o nº 42.043.633/0001-27, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 39/21”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme em vigor, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2 O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados ou profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3 O Fundo é administrado e será representado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (doravante simplesmente denominado “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://www.mafdtvm.com.br/>).

1.4 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **SANTA FÉ INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, conjunto A, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 44.079.192/0001-49, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.393, de 18 de maio de 1990 (doravante simplesmente denominado “Gestor”).

1.5 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominadas “Empresa de Avaliação”).

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

## **2. OBJETO DO FUNDO**

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, em todo o território nacional, que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou contratos de parceria, desde que atendam ao previsto na Política de Investimentos, conforme abaixo definida, e, complementarmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) letras de crédito do agronegócio; (iii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais; e (iv) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais cujas respectivas políticas de investimento prevejam a alocação de mais de 50% (cinquenta por cento) de seus patrimônios líquidos em ativos que são passíveis de aquisição pelos fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário” (“Ativo Alvo”).

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2 Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 deste Regulamento ; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros (assim entendida a averbação da transferência de propriedade na respectiva matrícula), o Fundo deverá manter, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo Imóveis.

2.2.1 O período de carência de que trata o item 2.2 acima poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses em função de eventuais condições de mercado desfavoráveis.

2.2.2 Os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ter sido objeto de verificação por plataforma de aferição, medição e controle de aspectos relacionados ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, gerenciada por terceiros independentes (“Plataforma”), cujo diagnóstico final não poderá conter qualquer apontamento (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la, conforme item 2.2.3; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido inseridos na Plataforma, submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental, conforme sugerido pela Plataforma; e (iv) ter obtido, por meio da aceitação e implementação gradual dos compromissos de melhoria, o certificado de responsabilidade socioambiental emitido pela Plataforma.

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Ativos Alvo Imóveis não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido pela Plataforma, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.5 Após a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

2.2.5.1 Os contratos a serem celebrados entre o Fundo e os respectivos arrendatários e/ou parceiros deverão, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso o respectivo Ativo Alvo Imóvel não apresente nenhum tipo de melhoria socioambiental após 2 (duas) visitas da Plataforma, as quais ocorrerão em um período de 2 (dois) anos contados da celebração do respectivo contrato; (ii) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de qualquer tipo de embargo ambiental no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iii) caso haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal no respectivo Ativo Alvo Imóvel; (iv) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil no Ativo Alvo Imóvel; e (v) caso o Parecer (conforme abaixo definido) assim orientar, mediante justificativa técnica.

2.2.5.2 Na eventualidade de se instaurar processo administrativo e/ou judicial relativo aos respectivos arrendatários e/ou parceiros e aos Ativo Alvo Imóvel, o Fundo, por meio do Gestor, irá (i) notificar o respectivo arrendatário e/ou parceiro a respeito de sua ciência com relação à existência de referido processo; e (ii) contratará escritório de advocacia ou empresa especializados para que elabore parecer a respeito do processo (“Parecer” e “Parecerista”, respectivamente).

2.2.5.3 Caso a rescisão ocorra em razão da hipótese de que trata o inciso “v” do item 2.2.5.1 acima, o Fundo poderá celebrar termos de ajustamento de conduta junto aos órgãos governamentais competentes.

2.2.6 Uma vez que todos os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, sem exceção, estejam incluídos na Plataforma de monitoramento socioambiental, atendidos os critérios estabelecidos pela Plataforma e pelo Fundo, será concedido ao Fundo, pela Plataforma, (i) o “Selo de Produção Sustentável”; e (ii) “Certificado de Responsabilidade Socioambiental”, emitido para cada Ativo Alvo Imóvel.

2.3 Os Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (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;
- (iii) não poderão ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora.

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

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

2.6 Visando gerar rentabilidade adicional aos cotistas, o Fundo irá procurar implementar mecanismos de “Pagamento por Serviços Ambientais – PSA” (“Pagamentos por Serviços Ambientais”), conforme previstos na Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021, conforme em vigor (“Lei nº 14.119/21”), que instituiu a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais, por meio do qual empresas (“Pagadores de Serviços Ambientais”) realizarão pagamentos ao Fundo em decorrência da manutenção, recuperação ou melhora das condições ambientais dos ecossistemas onde se localizam os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, por meio da prestação de Serviços Ambientais (conforme abaixo definido).

2.6.1 Para fins do presente Regulamento, “Serviços Ambientais” são, quando referidos em conjunto: (i) serviços de provisão, entendidos como aqueles que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros; (ii) serviços de suporte, entendidos como aqueles que mantêm a perenidade da vida na Terra, tais como a ciclagem de nutrientes, a decomposição de resíduos, a produção, a manutenção ou a renovação da fertilidade do solo, a polinização, a dispersão de sementes, o controle de populações de potenciais pragas e de vetores potenciais de doenças humanas, a proteção contra a radiação solar ultravioleta e a manutenção da biodiversidade e do patrimônio genético; (c) serviços de regulação, entendidos como aqueles que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, tais como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas; e (d) serviços culturais, entendidos como aqueles que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, das experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros.

2.6.1.1 Os Pagamentos por Serviços Ambientais serão realizados diretamente pelos Pagadores de Serviços Ambientais para o Fundo, em decorrência da verificação da realização de Serviços Ambientais nos Ativos Alvo Imóveis do Fundo pelos respectivos arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, razão pela qual os contratos celebrados entre o Fundo e os

arrendatários e/ou parceiros deverá conter declaração dos respectivos arrendatários e/ou parceiros concordando com o eventual recebimento, pelo Fundo, de Pagamentos por Serviços Ambientais.

2.6.2 A contratação, pelo Fundo, dos Pagadores de Serviços Ambientais deverá observar os seguintes requisitos: (i) o Fundo, por meio do Gestor, deverá elaborar uma “solicitação de proposta”, que deverá ser publicada no endereço eletrônico do Fundo, de modo a proporcionar a oportunidade de concorrência entre diferentes Pagadores de Serviços Ambientais; (ii) o Gestor definirá critérios quantitativos e qualitativos para a seleção das referidas propostas, incluindo fatores como pertinência, viabilidade, sustentabilidade e potencial de retorno; e (iii) disponibilização, no endereço eletrônico do Fundo, da avaliação final das propostas recebidas e a justificativa para a contratação de um determinado Pagador de Serviços Ambientais, sendo que o critério mais relevante para seleção das propostas, será o potencial de retorno aos cotistas.

2.7 O presente Regulamento poderá ser objeto de validação por verificador especializado, que emitirá parecer (*second party opinion – SPO*) atestando o compromisso do Fundo com melhores práticas ambientais, sociais e de governança, incluindo a análise sobre critérios e indicadores socioambientais utilizados pela Plataforma parceira (“Verificador Independente”).

2.8 É permitido ao Fundo adquirir áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor e respectivas partes relacionadas, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas, desde que assim aprovado pelo Conselho Consultivo (conforme abaixo definido) e ratificado em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido) devidamente convocada para esse fim.

### **3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

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

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;
- (ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;



- (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
- (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
  - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no item 2 acima; e
  - (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada (1) a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis; e (2) a emissão de parecer prévio, pelo Conselho Consultivo, a respeito da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.
- (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), observadas a Política de Investimentos prevista neste artigo e as atribuições do Conselho Consultivo descritas no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;
- (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e
- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública e/ou colocação privada (conforme disposto no item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE), 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 compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

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

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

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

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 18.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem

como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

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

#### **4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

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

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

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

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

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Gestor.

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, sempre instruindo a Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que irão compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões

relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis.

#### 4.6.1 São obrigações do Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras;
- (ii) selecionar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) instruir a Administradora a praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras, podendo, inclusive, assinar, por meio de procuração específica com outorga de poderes da Administradora à Gestora para tal fim e, ainda, observado o item 4.6.2 abaixo, em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação, arrendamento e/ou parceria, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política de Investimentos do Fundo;
- (iv) monitorar os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo;
- (v) supervisionar a performance do Fundo;
- (vi) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

- (x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a “lavagem de dinheiro”, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e
- (xiii) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

4.6.2 O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

4.6.3 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.

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

4.6.5 O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.6.6 Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor,

que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

4.6.7 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.

4.7 A Administradora e o Gestor, conforme o caso, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituição responsável pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração e operação de imóveis rurais, inclusive em regime de arrendamento e parceria para beneficiamento e/ou recuperação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários), que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio;
- (iii) consultoria ou serviço especializado, como, por exemplo, a Empresa de Avaliação, Plataforma de verificação socioambiental do uso do solo e atividades produtivas, Verificador Independente, Pareceristas, Pagadores de Serviços Ambientais e Especialistas (conforme abaixo definido), que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

4.9 Para fins do item 4.7 (iii) acima, são considerados “Especialistas”, quando referidos em conjunto: (i) os especialistas técnicos, responsáveis pelo fornecimento de inteligência de mercado, pela validação de modelos de negócio e pelo auxílio na estruturação de operações (“Especialistas Técnicos”); (ii) os especialistas agrícolas, responsáveis pelo auxílio na avaliação

da aptidão agrícola dos imóveis, pela emissão de parecer sobre a expertise técnica, o manejo agrícola e de conservação de solos adotado pelos operadores e pela originação de *pipeline* de novas aquisições de Ativos Alvo Imóveis (“Especialistas Agrícolas”); e (iii) os especialistas geoclimáticos, responsáveis pela identificação das características de solo e clima nas regiões dos Ativo Alvo Imóveis adquiridos pelo Fundo (“Especialistas Geoclimáticos”).

4.10 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 4.12 abaixo.

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

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.11.1 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.

4.11.2 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.

4.11.3 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 4.11 acima estão inclusos na Taxa de Administração, conforme definida no item 14.1 deste Regulamento.



4.11.4 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.

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

## **5. COTAS**

5.1 As cotas do Fundo são de classe e série únicas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados por instituição financeira a ser indicada pela Administradora.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

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

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

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

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;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica;  
ou
- (iii) 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 PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

6.1 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em classe e série únicas (“Primeira Emissão”), observada a possibilidade de emissão de lote adicional de cotas em quantidade equivalente 20% (vinte por cento) da quantidade das cotas do Fundo inicialmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 (“Opção de Lote Adicional”), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de cotas do Fundo, nas mesmas condições e com as mesmas características das cotas do Fundo inicialmente ofertadas.

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. 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.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, perfazendo o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5 Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de

assinatura do boletim de subscrição das cotas ou documento de aceitação da oferta equivalente, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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

6.8 A Administradora informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## **7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão da Administradora, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”) 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, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, 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 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 e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, 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; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 Nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor, o Fundo terá direito de preferência em relação ao Gestor e suas partes relacionadas na aquisição de Ativos Alvo Imóveis que atendam à Política de Investimentos (“Direito de Preferência do Fundo”).

7.5.1 Os Ativos Alvo Imóveis de que trata o item 7.5 acima somente poderão ser adquiridos pelo Gestor e/ou por suas partes relacionadas após parecer prévio pelo Conselho Consultivo deliberando pelo não exercício do Direito de Preferência do Fundo.

7.6 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.

7.7 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.

7.7.1 A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.7 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.7.2 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.

7.7.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.7.2 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.

7.7.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.7.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.7.5 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.

## **8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, 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, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total

máximo de até R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

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

8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artigo 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 do item 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 os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

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 (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), 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 (“Direito de Preferência”). 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 renúncio 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;
- (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 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;
- (vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- (vii) 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 mesmas. 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);



- (viii) 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;
- (ix) 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
- (x) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

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

8.2 Considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.3 Sem prejuízo da possibilidade de emissões até o limite do Capital Autorizado, a Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de cotas do Fundo, as quais (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, com ou sem esforços restritos, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 476/09 ou da Instrução CVM nº 400/03, conforme o caso; 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.

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, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, 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.

10.2.1. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.3 O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, cujas cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5 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.

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

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; e
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

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

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5,0% (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 5,0% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

## **11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

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

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

- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;
- (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xviii) 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;
- (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

- (xx) 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;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- (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: <http://santafe.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 incisos acima.

## **12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

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

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

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

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

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

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

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) adquirir Ativos Alvo Imóveis em desacordo com o disposto no presente Regulamento;



- (ix) constituir ônus reais sobre os Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vi) deste Regulamento;
- (x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

14.1 Pelos serviços de administração 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). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas, será devida uma taxa de administração variável, escalonada na margem de forma que a cada intervalo será aplicada a remuneração de (i) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, considerando-se o patrimônio líquido do Fundo de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo

acima de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) até R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais); e (iv) 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano considerando-se o patrimônio líquido do Fundo acima de R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

14.1.1 A taxa de remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão, será equivalente ao percentual de, no mínimo, 0,60% (sessenta centésimos por cento), e, no máximo, 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo (“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). será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, correspondendo ao percentual de, no mínimo, 0,71% (setenta e um centésimos por cento) e, no máximo, 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) e 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 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração Global será equivalente aos mesmos percentuais indicados no item 14.1 acima, considerado-se como base de cálculo o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3 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.

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do 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 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano (“Benchmark”), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”).

14.4.1 A Taxa de Performance será provisionada diariamente, por dia útil, apurada semestralmente por períodos vendidos, calculada individualmente em relação a cada Cotista e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, caso aplicável.

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

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

14.4.4 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.

14.5 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, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do 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 previsto 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) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) 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;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

- (xi) alteração da Taxa de Administração Global; e
- (xii) 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.

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, 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 das taxas de administração, de custódia ou 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 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 (“Maioria Simples”).

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, 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.

16.13 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. CONSELHO CONSULTIVO**

17.1 O Fundo terá um conselho consultivo, que terá as seguintes funções e atribuições (“Conselho Consultivo”):

- (i) emitir parecer prévio sobre as operações de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo;
- (ii) acompanhar o cumprimento dos compromissos do Fundo em relação às metas socioambientais previstas neste Regulamento;
- (iii) emitir parecer sobre a aquisição pelo Fundo de Ativos Alvo Imóveis em áreas adjacentes às propriedades rurais da Administradora e do Gestor, mesmo que já tenham pertencido às pessoas acima mencionadas; e
- (vi) emitir parecer sobre o exercício ou não do Direito de Preferência dos Imóveis pelo Fundo.

17.2 O Conselho Consultivo será composto por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) integrantes, sendo: (i) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pelo Gestor; (ii) no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) membros indicados pela Administradora; e (iii) 1 (um) membro independente a ser indicado em comum acordo entre Administradora e Gestor, sendo certo que, (a) independentemente do número de membros do Conselho Consultivo, sempre deverá haver um membro independente; e (b) caso a Administradora ou a Gestora indiquem 2 (dois) membros para o Conselho Consultivo, a parte contrária também deverá fazê-lo, de modo que o Conselho Consultivo seja composto por um número ímpar de membros.

17.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

17.2.2 Os membros do Conselho Consultivo poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação à Administradora. No caso de renúncia de qualquer membro do Conselho Consultivo, deverá a parte responsável pela indicação do membro que renunciou indicar um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou ao seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto, ressalvada a hipótese de o respectivo suplente assumir suas funções até a eleição do respectivo substituto.

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

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

17.2.5 Todos os membros do Conselho Consultivo deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Conselho Consultivo, podendo ser indicados funcionários, diretores e representantes da Administradora e do Gestor, exceto no caso do membro independente previsto no inciso “iii” do item 17.2 acima.

17.3 O Conselho Consultivo se reunirá regularmente nos horários e locais a serem acordados entre os membros do Conselho Consultivo. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Conselho Consultivo, por iniciativa própria, ou mediante solicitação da Administradora, mediante o envio de notificação com pelo menos 3 (três) dias de antecedência de cada reunião, sendo que tal notificação poderá ser dispensada se todos os membros estiverem presentes à reunião.

17.3.1 Os membros do Conselho Consultivo podem participar de reuniões do Conselho Consultivo por meio de conferência telefônica ou outros meios de comunicação similares, pelos quais todas as pessoas presentes à reunião possam escutar umas às outras.

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

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

17.6 Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Conselho Consultivo deverá ser tomada ou adotada pela maioria dos votos dos membros do Conselho Consultivo.

17.7 O secretário de cada reunião do Conselho Consultivo (i) lavrará ata da reunião; (ii) disponibilizará cópia da ata à Administradora em até 3 (três) dias úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia da ata a todos os membros do Conselho Consultivo dentro de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. A Administradora deverá manter arquivadas todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo durante o prazo de duração do Fundo.

17.8 As decisões do Conselho Consultivo poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Conselho Consultivo e para a Administradora até a data em que seria realizada a reunião do Conselho Consultivo, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Conselho Consultivo a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Conselho Consultivo deverá ser arquivada pela Administradora juntamente com todas as atas das reuniões do Conselho Consultivo.

17.9 A Administradora convocará, até a data da Primeira Emissão, a primeira reunião do Conselho Consultivo para indicação e respectiva nomeação dos membros do Conselho Consultivo, nos termos do item 17.2 acima.

## **18. FATORES DE RISCO**

18.1 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 prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, 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.

18.2. 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.

18.3 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.

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

### 19.1 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 parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix) honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar o arrendamentos ou parceria rural 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.

19.2 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.

19.3 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.

19.4 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.

## **20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

20.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

20.3 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.

20.4 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.

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

20.6 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.

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

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 Na hipótese prevista no item 21.3 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.

21.5 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.

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

21.6.1 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.

21.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 21.6.1 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.

21.7 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.

21.7.1 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.

21.8 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 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.

## **22. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

22.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

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

22.2 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.

22.3 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.

22.4 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.

22.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

22.6 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.

22.7 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.

22.7.1 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.

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

22.7.3 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.

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

22.8.1 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.

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

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

## **23. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

23.2 Fica eleito o foro Central da capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.