# ANEXO I

## VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

**REGULAMENTO DO SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

**CNPJ Nº 53.313.475/0001-02**

São Paulo, 31 de julho de 2025.

**REGULAMENTO DO**
**SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

## 1. FUNDO

**1.1.** O **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02, disciplinado pela Lei 8.668/93, pela Lei 14.139/21, pela Resolução CVM 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

**1.1.1.** Os termos e expressões utilizados neste Regulamento com letras iniciais maiúsculas, no singular ou no plural, terão os significados a eles especificamente atribuídos no Anexo I deste Regulamento, que dele constitui parte integrante e inseparável.

**1.2.** O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da classe única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

**1.3.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**1.4.** O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Anexos, os quais integram o presente Regulamento.

**1.5.** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.singulare.com.br/fundos_investimento/.

**1.6.** Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "Tijolo Híbrido – Gestão Ativa - Multicategoria".

**1.7.** O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, conforme o Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, observando também o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tendo em vista sua alocação superior a 50% (cinquenta por cento) em imóveis.

## 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

### 2.1. ADMINISTRADOR

**2.1.1. SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo.

### 2.2. GESTOR

**2.2.1. SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012, que terá poderes para praticar todos os atos necessários para tanto, de

acordo com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integrem a carteira do Fundo.

## 3. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 3.1. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**3.1.1.** A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única será exercida diretamente pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., acima qualificada, a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**3.1.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para (i) ações, bônus de subscrição, debêntures não conversíveis e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias fechadas; (ii) títulos ou valores mobiliários representativos de participação em sociedades limitadas; e (iii) Ativos e Ativos Financeiros que estejam registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou estejam depositados em depositário central autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**3.1.3.** Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe Única, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

### 3.2. ESCRITURADOR

**3.2.1.** A escrituração das Cotas será exercida pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., acima qualificada.

**3.2.2.** O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que as Cotas por eles detidas não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto na Resolução CVM 33.

### 3.3. AUDITOR INDEPENDENTE

**3.3.1.** Os serviços de auditoria do Fundo e/ou da Classe Única serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido em comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

### 3.4. FORMADOR DE MERCADO

**3.4.1.** Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados pelo Administrador, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto na alínea "XIV" do item 13.1 do Anexo Descritivo e no artigo 27, IV, da Parte Geral da Resolução CVM 175.

### 3.5. DISTRIBUIDOR

**3.5.1.** A cada emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, em comum acordo com o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## 3.6. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**3.6.1.** O Administrador, em nome da Classe Única e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Ativos Imobiliários, bem como das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento dos respectivos Ativos Imobiliários.

**3.6.2.** Exceto com relação aos prestadores de serviços qualificados neste Regulamento, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento.

# 4. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

## 4.1. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

**4.1.1.** O Administrador, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

**4.1.2.** São obrigações do Administrador, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que está sujeito, nos termos do artigo 104 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o artigo 27 do Anexo Normativo VI e o artigo 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) os relatórios dos representantes dos Cotistas; (g) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo e/ou da Classe Única;

(ii) solicitar a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

(iii) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

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

(v) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

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

(vii) observar as disposições constantes deste Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(ix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe Única;

(x) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única;

(xi) abrir e movimentar contas bancárias;

(xii) representar a Classe Única em juízo e fora dele;

(xiii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única, em comum acordo com o Gestor, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo Descritivo;

(xiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos registros dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira que tais Ativos Imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador ou do Gestor; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador ou do Gestor; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador ou do Gestor, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador ou do Gestor; e (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador ou Gestor, por mais privilegiados que possam ser;

(xv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

(xvi) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

(xvii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

(xviii) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, em periodicidade compatível com a Política de Investimentos da Classe Única, a observância da carteira de ativos ao Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar ao Gestor e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;

(xix) contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, quando necessários por conta da Política de Investimentos: (a) custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e CBIO, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar autorizado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de outro custodiante; (b) registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo BACEN; e (c) guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios, a qual pode se dar por meio físico ou eletrônico; e

(xx) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a Classe Única, de outro.

**4.2.** O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

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

(ii) custódia de ativos financeiros.

**4.2.1.** O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e/ou da Classe Única, os quais administrará e disporá, considerando as atribuições do Gestor, na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**4.3. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR**

**4.3.1.** O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**4.3.2.** Incluem-se entre as obrigações do Gestor, além das demais previstas neste Regulamento e em regulamentação

específica, nos termos do artigo 105 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do artigo 29 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175:

(i) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe Única para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

(iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única;

(iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

(v) observar as disposições constantes deste Regulamento;

(vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) na execução da Política de Investimentos, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de Ativos não altere o tratamento tributário da Classe Única ou dos Cotistas, conforme previsto na legislação aplicável ao Fundo;

(viii) diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental do imóvel rural;

(ix) em relação à parcela da carteira composta por participações societárias em companhias fechadas e sociedades limitadas, observar o disposto no artigo 26 do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175;

(x) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do §2º do artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**4.3.3.** Em acréscimo às contratações previstas no artigo 85 da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Gestor pode contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo, desde que de modo aderente à política de investimento:

(i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos; e

(ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, assim como para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de imóveis rurais.

**4.3.4.** O Gestor pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**4.3.5.** O Gestor pode utilizar ativos da carteira na retenção de risco da Classe Única em suas operações com derivativos.

**4.3.6.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto acima:

(i) realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar adquirir, transigir e alienar os Ativos e os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe Única, bem como recomendar ao Administrador a alienação e aquisição de Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe Única, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-

financeiras, se for o caso;

(iii) realizar e recomendar ao Administrador: (a) a celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe Única, incluindo aquelas que envolvam os Ativos da Classe Única; e (b) o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou da Classe Única, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo;

(iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(v) monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe Única;

(vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) monitorar investimentos realizados pela Classe Única;

(viii) conduzir a estratégia de desinvestimento em Ativos, em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(ix) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos da Classe Única;

(x) fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo que não estejam sujeitos a regulação da CVM, incluindo, mas não se limitando as consultorias especializadas;

(xi) quando entender necessário, sugerir ao Administrador que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas; e

(xii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pela Classe Única, conforme Política de Voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.suno.com.br/asset/politicas/.

**4.3.7.** O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, exceto no caso de situação de conflito de interesses, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e/ou da Classe Única, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários (exceto Bens Imóveis e Participações em SPE Imobiliária) ou os Ativos Financeiros, exceto no caso de situação de conflito de interesses, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo e/ou da Classe Única.

**4.3.8.** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tais políticas orientam as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

**4.4.** O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**4.5.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação

vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como nas hipóteses previstas neste Regulamento.

**4.6.** O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe Única ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes, pandemias e outros similares.

**4.7. VEDAÇÕES**

**4.7.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe Única:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar recursos do Fundo ou da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

**4.7.2.** Em acréscimo às vedações previstas no item acima, é vedado ao Gestor da carteira, utilizando os recursos da Classe Única:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe Única e o Administrador ou Gestor; (b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única; (c) a Classe Única e o representante de cotistas; e (d) a Classe Única e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis rurais integrantes do patrimônio da Classe Única;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(vii) aplicar recursos em sociedades nas quais participem o Administrador, o Gestor, e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total, ou quaisquer pessoas que: (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos valores mobiliários a serem subscritos pela Classe Única; ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da classe de cotas investidora;

(viii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de

debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(ix) 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.

**4.7.3.** A vedação prevista no inciso "(v)" acima não impede a aquisição de imóveis rurais sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

**4.7.4.** A Classe Única pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**4.7.5.** É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso de consultor especializado, sugestão de investimento.

**4.7.6.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias em favor da Classe Única sejam formalizadas em nome de terceiros que não a representem, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor do Administrador, Gestor ou terceiros que representem a classe como titular da garantia, que devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios.

**4.7.6.1.** A vedação de que trata a Cláusula 4.7.6 acima é inaplicável no âmbito de emissões de valores mobiliários nas quais a garantia é constituída em prol da comunhão de investidores, que são representados por um agente de garantia.

**4.7.7.** É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo.

## 5. NORMAS DE CONDUTA

**5.1.** Os prestadores de serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

(i) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e sua Classe Única, empregando o cuidado e a diligência que toda entidade costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe Única, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(ii) exercer ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe Única, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

(iii) empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

**5.1.1.** Os prestadores de serviços devem transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

## 6. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

**6.1.** Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe Única, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto neste Regulamento.

**6.2.** Caso a Classe Única venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

**6.3.** O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

## 7. RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**7.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.1.1.** O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**7.2.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**7.3.** No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**7.4.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado no item 7.3 acima, o Fundo deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**7.5.** No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas mencionada no item 7.2 acima.

**7.6.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**7.7.** No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

**7.8.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**7.9.** A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador e do Gestor, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**7.10.** Em caso de renúncia ou destituição do Gestor, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos e Ativos Imobiliários poderá ser realizada pela Classe Única, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Ativos e Ativos Imobiliários que componham o portfólio da Classe Única.

**7.11.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral de Cotistas reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, bem como por convocação de Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, ou pela CVM.

**7.12.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**7.13.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida no item 7.11 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 7.3 acima, convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para nova eleição de administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**7.14.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas para deliberação sobre liquidação ou incorporação mencionada no item 7.13 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

**7.15.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

**7.16.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## 8. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**8.1.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**8.2.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**8.2.1.** 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 do Administrador.

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

**8.3.** A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos abaixo.

**8.4.** Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o manual de marcação a mercado do Administrador, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

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

## 9. ENCARGOS DO FUNDO

**9.1.** Nos termos do artigo 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175, do artigo 37 do Anexo Normativo VI e do artigo 42 do Anexo Normativo III, constituem encargos do Fundo:

I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

IV. honorários e despesas do Auditor Independente;

V. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VI. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

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

VIII. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

IX. despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;

X. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;

XI. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XII. despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XIII. Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;

XIV. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se for o caso;

XV. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do Fundo, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;

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

XVII. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

XVIII. gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa;

XIX. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única;

XX. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos cotistas.

**9.2.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do seu patrimônio.

**9.3.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o artigo 96, §4º, da Parte Geral da Resolução CVM 175, correm por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no §5º do referido artigo.

**9.4.** 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.

**9.5.** O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**9.6.** Devem ser arcados pelo Administrador os custos com a contratação de terceiros para os serviços de: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e (c) escrituração de cotas.

## 10. FORO

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

**ANEXO I À PARTE GERAL DO REGULAMENTO**

**DEFINIÇÕES**

| | |
|---|---|
| **"Administrador"** | **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo. |
| **"ANBIMA"** | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| **"Anexo Descritivo"** | O anexo descritivo da Classe Única de Cotas, sendo este essencial à sua constituição, nos termos da Resolução CVM 175. |
| **"Anexo Normativo I"** | Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento financeiros. |
| **"Anexo Normativo III"** | Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. |
| **"Anexo Normativo VI"** | Anexo Normativo VI à Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio. |
| **"Assembleia Geral de Cotistas"** | Qualquer Assembleia Geral de Cotistas. |
| **"Ativos Alvo"** | Em conjunto, os Ativos e os Ativos Imobiliários. |
| **"Ativos Financeiros"** | Tem o significado previsto no item 4.8 do Anexo Descritivo. |
| **"Ativos Imobiliários"** | Tem o significado previsto no item 4.1 do Anexo Descritivo. |
| **"Ativos"** | Tem o significado previsto no item 4.1 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Anexo Descritivo. |
| **"Ato de Constituição do Fundo"** | Instrumento Particular de Deliberação Conjunta para Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas do SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO, celebrado pelo Administrador e pelo Gestor, datado de 27 de dezembro de 2023. |
| **"B3"** | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| **"BACEN"** | Banco Central do Brasil. |
| **"Capital Autorizado"** | Tem o significado previsto no item 8.1 do Anexo Descritivo. |
| **"Classe Única"** | A classe única de cotas do Fundo cuja constituição se deu no momento da constituição do Fundo, e cujas características se encontram no Anexo Descritivo. |
| **"CNPJ"** | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| **"Código Anbima"** | Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA. |
| **"Código Civil"** | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| **"Cotas"** | As cotas de emissão do Fundo e/ou da Classe Única. |
| **"Cotista(s)"** | São os titulares de Cotas do Fundo e/ou da Classe Única. |
| **"CRA"** | Tem o significado previsto no item 4.1 (ii) do Anexo Descritivo |
| **"CRI"** | Tem o significado previsto no item 4.1 (i) do Anexo Descritivo. |
| **"CVM"** | Comissão de Valores Mobiliários. |
| **"Dia Útil"** | Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. |

| | |
|---|---|
| **"FIAGRO"** | Fundo de investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, conforme art. 4º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175. |
| **"Fundo"** | **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02. |
| **"Gestor"** | **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012. |
| **"IPCA"** | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –– IBGE, ou outros índices que venham a substituí-lo de tempos em tempos. |
| **"LCI"** | Tem o significado previsto no item 4.1 (ii) do Anexo Descritivo. |
| **"Lei 11.033/04"** | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. |
| **"Lei 14.130/21"** | Lei nº 14.130 de 29 de março de 2021. |
| **"Lei 8.668/93"** | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. |
| **"Maioria Simples"** | Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas. |
| **"Nova Taxa de Gestão"** | Tem o significado previsto no item 7.11.1 da Parte Geral do Regulamento. |
| **"Outros Ativos"** | Tem o significado previsto no item 4.1 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Anexo Descritivo. |
| **"Parte Geral da Resolução CVM 175"** | Parte geral da Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. |
| **"Parte Geral do Regulamento"** | A parte geral do Regulamento, tratando sobre informações comuns a todas as classes de Cotas (sendo que, nesta data, o Fundo possui uma Classe Única). |
| **"Pessoas Ligadas"** | Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| **"Política de Voto"** | Tem o significado previsto no item 6.2 da Parte Geral do Regulamento. |
| **"Prestadores de Serviços Essenciais"** | O Administrador e o Gestor, considerados em conjunto ou isoladamente. |
| **"Primeira Emissão"** | Tem o significado previsto no item 6.1 do Anexo Descritivo. |
| **"Quórum Qualificado"** | Tem o significado previsto no item 13.6.1 do Anexo Descritivo. |
| **"Regulamento"** | O presente regulamento do Fundo, incluindo a Parte Geral do Regulamento, o Anexo Descritivo e seus respectivos anexos e suplementos. |
| **"Resolução CVM 11"** | Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. |
| **"Resolução CVM 33"** | Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021. |
| **"Resolução CVM 160"** | Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. |
| **"Resolução CVM 175"** | Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. |

| | |
|---|---|
| **"SIN"** | Superintendência de Supervisão de Investidores Institucionais – SIN. |
| **"Suplemento da Primeira Emissão"** | É o suplemento da Primeira Emissão, com as principais características da Primeira Emissão, na forma do Anexo I do Anexo Descritivo. |
| **"Suplemento"** | É o modelo de suplemento com a indicação das informações que deverão ser preenchidas e aprovadas em futuras emissões, na forma do Anexo II ao Anexo Descritivo. |
| **"Taxa de Administração"** | Tem o significado previsto no item 11.1 ao Anexo Descritivo. |
| **"Taxa de Distribuição"** | Tem o significado previsto no item 11.5 ao Anexo Descritivo. |
| **"Taxa de Escrituração"** | Tem o significado previsto no item 11.4 ao Anexo Descritivo. |
| **"Taxa de Gestão"** | Tem o significado previsto no item 11.2 do Anexo Descritivo. |
| **"Taxa de Performance"** | Tem o significado previsto no item 11.3 do Anexo Descritivo. |
| **"Verificação Socioambiental"** | Tem o significado previsto no item 4.1.5 do Anexo Descritivo. |

**ANEXO DESCRITIVO**

**CLASSE ÚNICA DO SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO – DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## 1. PÚBLICO-ALVO

**1.1.** As Cotas da Classe Única serão destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis. É vedada a subscrição de cotas da Classe Única por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

## 2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

**2.1.** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe Única, mesmo na hipótese de a Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas, observadas as disposições do Capítulo 17 do presente Anexo Descritivo.

## 3. REGIME, PRAZO DE DURAÇÃO E CATEGORIA DA CLASSE

**3.1.** A Classe Única (i) é constituída em regime fechado, (ii) tem prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e (iii) se enquadra na categoria de fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, conforme o Anexo Normativo VI.

**3.2.** Nos termos do artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, uma vez que a Classe Única poderá aplicar mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido), CRI, CRA, cotas de outros fundos e Outros Ativos (conforme abaixo definido), a categoria de fundo a que estes ativos pertencem é a de fundo de investimento imobiliário, de forma que a Classe Única observará, subsidiariamente, as regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, quais sejam, as regras previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## 4. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**4.1.** O objetivo da Classe Única é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas, bem como a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido para aquisição preponderante de imóveis rurais, bem como venda e arrendamento, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, em todo o território nacional, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe Única ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos Imobiliários").

**4.2.** Não obstante o disposto no item 4.1 acima, a Classe Única também poderá aplicar seus recursos nos seguintes ativos (em conjunto, "Ativos"):

(i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA");

(ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");

(iii) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA");

(iv) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

(v) cotas de outros FIAGRO-FII cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo ("Cotas de FIAGRO-FII");

(vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Cotas de FII");

(vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO-FII ("Cotas de FIAGRO-FIDC");

(viii) participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial ("Participações");

(ix) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO ("Debêntures");

(x) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III ("Outros Ativos" e, em conjunto com CRA, CRI, LCA, LCI, Cotas de FIAGRO-FII, Cotas de FII e Cotas de FIAGRO-FIDC, Participações e Debêntures, "Ativos" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos Alvo");

**4.2.1.** A despeito de a Classe Única investir preponderantemente em Ativos Imobiliários, a Classe Única poderá aplicar parcela relevante do seu Patrimônio Líquido em CRA de uma única emissão, sem limite de concentração por emissor. Os investidores da Primeira Emissão deverão declarar, por meio do Termo de Adesão ao Regulamento, estarem cientes de que a Classe Única está exposta ao risco de concentração em um único emissor.

**4.2.2.** Limites por Modalidade de Ativo. A composição da carteira do Fundo deverá observar os seguintes limites máximos de aplicação por modalidade de ativo:

| **Ativo** | **Limite Máximo de Aplicação** |
|---|---|
| Ativos Imobiliários | Sem Limites |
| CRA | Sem Limites |
| CRI | Sem Limites |
| LCA | 50% (cinquenta por cento) |
| LCI | 50% (cinquenta por cento) |
| Cotas de FIAGRO-FII | Sem Limites |
| Cotas de FII | Sem Limites |
| Cotas de FIAGRO-FIDC | Sem Limites |
| Participações | 50% (cinquenta por cento) |
| Debêntures | Sem Limites |
| Outros Ativos | Sem Limites |

**4.2.3.** Limite por Emissor. A composição da carteira do Fundo deverá observar os seguintes limites máximos de aplicação por emissor:

| **Ativo** | **Limite Máximo de Aplicação** |
|---|---|
| Ativos Imobiliários | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| CRA | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| CRI | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |

| | |
|---|---|
| LCA | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| LCI | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Cotas de FIAGRO-FII | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Cotas de FII | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Cotas de FIAGRO-FIDC | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Participações | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Debêntures | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |
| Outros Ativos | Sem limites, exceto na hipótese do artigo 4.11 |

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

**4.2.5.** Sem prejuízo das demais avaliações e diligências conduzidas pelo Gestor previamente à aquisição de Ativos pelo Fundo, os Ativos Imobiliários deverão (i) ter sido objeto de verificação pelo Gestor no que se refere ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, a fim de que seja atestada pelo Gestor ou por consultoria especializada especificamente contratada para tanto, entre outros aspectos relevantes, a inexistência (a) de violação à Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme em vigor (Código Florestal) ou lei que venha a substituí-la; e (b) risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados; (ii) ter sido submetidos a análise completa em campo, com evidências; (iii) ter obtido junto a consultoria especializada especificamente contratada para tanto o diagnóstico socioambiental com a indicação das melhorias a serem implementadas nas dimensões social e ambiental ("Verificação Socioambiental").

**4.2.6.** Para fins do disposto no item 4.2 acima, os Ativos Imobiliários não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido na Verificação Socioambiental, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes, desde que cumpridos ou em cumprimento regular e tempestivo, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

**4.2.7.** Em razão da aquisição dos Ativos Imobiliários, a Classe Única buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Ativos Imobiliários.

**4.2.8.** Na gestão dos Ativos Imobiliários, a Classe Única poderá certificar seus investimentos para a criação, gerenciamento e eventual negociação de créditos de carbono, observada a regulamentação aplicável.

**4.2.9.** Os investimentos e desinvestimentos da Classe Única em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido) serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que o Administrador deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto no inciso I, artigo 15 do Anexo Normativo VI e nos artigos 26 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**4.3.** A Classe Única poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis e Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**4.4.** Sem prejuízo do disposto acima, o Gestor poderá contratar terceiro especializado para o gerenciamento das obras,

para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos Imobiliários, bem como para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe Única, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, tal contratação deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

**4.5.** Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o patrimônio da Classe Única poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Única sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento prevista neste Anexo Descritivo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

**4.6.** A Classe Única poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Ativos Imobiliários cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Ativos Imobiliários envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos.

**4.6.1.** A Classe Única terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo Descritivo, bem como com relação às regras previstas no Anexo Normativo III.

**4.6.2.** Caso constate que o descumprimento dos limites de composição, diversificação de carteira e concentração de risco estendeu-se por período superior ao do prazo previsto acima, a CVM pode determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia de Geral de Cotistas para deliberar sobre uma das seguintes alternativas:

(i) incorporação ao patrimônio de outra classe de cotas;

(ii) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor que não seja parte relacionada ao Gestor a ser eventualmente substituído;

(iii) liquidação; ou

(iv) transferir a administração ou a gestão do Fundo, ou ambas.

**4.6.3.** Caso o Gestor e o Administrador não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

**4.7.** A cada nova emissão, o Administrador e o Gestor poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**4.8.** Durante o prazo previsto no item 4.6.1 acima e/ou com o objetivo de realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, a Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos ou Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) moeda nacional;

(iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima;

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e

(vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados "Ativos Financeiros").

**4.8.1.** A Classe Única poderá adquirir Ativos, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III e no artigo 31, II, do Anexo Normativo VI.

**4.9.** A Classe Única poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

**4.10.** Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I, e ao Administrador serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

**4.11.** Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, a Classe Única não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

**4.12.** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento e na legislação em vigor.

**4.13.** Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, a Classe Única poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

**4.14.** Adicionalmente, tendo em vista que o Gestor exerce uma gestão ativa sobre os Ativos, Ativos Imobiliários e sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira, poderá haver situações em que a Classe Única estará impedida de negociar com determinados ativos em decorrência de vedações existentes nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas à negociação de valores mobiliários de posse de informação privilegiada e não pública.

## 5. COTAS

**5.1.** As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe Única.

**5.1.1.** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleia Geral de Cotistas.

**5.1.2.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de

rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**5.1.3.** As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

**5.1.4.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## 6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

**6.1.** A 1ª (primeira) emissão ("Primeira Emissão") de Cotas da Classe Única foi aprovada através do Ato de Constituição do Fundo, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, conforme Anexo I ao presente Anexo Descritivo.

**6.2.** As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e observado o disposto no Suplemento da Primeira Emissão, na forma do Anexo I ao presente Anexo Descritivo.

**6.3.** A subscrição e a integralização das Cotas da Primeira Emissão deverão observar o disposto no Suplemento da Primeira Emissão, conforme Anexo I ao presente Anexo Descritivo.

**6.4.** O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas da Classe Única no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**6.5.** Caso não seja subscrita a quantidade mínima das Cotas da Primeira Emissão prevista no Suplemento da Primeira Emissão, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a Classe Única obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pela Classe Única e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados. Adicionalmente, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe Única, nos termos deste Regulamento.

**6.6.** Uma vez que as Cotas estejam integralizadas e o Fundo esteja devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

## 7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

**7.1.** As ofertas públicas de distribuição de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato próprio do Administrador, conforme aplicável, e serão realizadas de acordo com a Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e do respectivo Suplemento, a ser anexado ao respectivo ato de aprovação da nova oferta, conforme modelo previsto no Anexo II ao presente Anexo Descritivo, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

**7.2.** No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta ou enviará sua ordem

de investimento, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

**7.3.** Durante a oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

(i) que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao respectivo prospecto; e

(ii) que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da Classe Única; (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento, em prospecto de distribuição pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e (c) da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo e/ou da Classe Única.

**7.4.** Adicionalmente ao disposto acima, na hipótese de a oferta pública de Cotas ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, o subscritor deverá declarar estar ciente que a oferta e os documentos da oferta não foram analisados previamente pela CVM e de que as Cotas se encontram sujeitas as restrições previstas na Resolução CVM 160.

**7.5.** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que, no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**7.6.** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do Fundo, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pelo Gestor, poderão ser consideradas como encargos do Fundo e/ou da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo 9 da Parte Geral do Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas.

**7.7.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

I. os rendimentos distribuídos pela Classe Única ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) a Classe Única possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe Única ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. se a Classe Única aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe Única, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**7.8.** O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo e/ou à Classe Única, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo e/ou na Classe Única.

**7.9.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único

investidor.

**7.10.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando aplicável, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o documento de aceitação da oferta e o Termo de Adesão e Ciência de Riscos ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe Única, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento Q do Anexo Normativo VI; (iv) da Política de Investimento descrita neste Anexo Descritivo; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

**7.11.** Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

## 8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**8.1.** Encerrada a Primeira Emissão e, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe Única, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**8.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado.

**8.2.** O ato que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, nos termos do modelo de Suplemento previsto no Anexo II do presente Anexo Descritivo, incluindo as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única; ou, ainda (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer caso, ser aplicado acréscimo ou desconto; e (iv) nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor;

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, e estejam em dia com suas obrigações para com a Classe Única, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício observados os prazos e procedimentos da B3, sendo certo ainda que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao referido direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas;

(c) a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos do Suplemento da respectiva emissão, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor. Não obstante o disposto no item"(b)", para o exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, deverão ainda ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme o caso;

(d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(e) é admitido que nas novas emissões de Cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(f) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

## 9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**9.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 13.2.1 do presente Anexo Descritivo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**9.2.** A Classe Única poderá distribuir aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, os lucros auferidos pela Classe Única, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, nos termos da legislação aplicável.

**9.3.** Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Gestor, sempre no dia 25 do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única.

**9.4.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 9.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do dia 15 de cada mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 5.1.2 acima.

**9.5.** Para fins de apuração de resultados, a Classe Única manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira.

**9.6.** Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**9.7.** Caso não haja pregão na B3 nas datas de anúncio e de pagamento dos rendimentos, o anúncio ou pagamento, conforme o caso, será realizado no dia imediatamente anterior em que houver pregão.

**9.7.1.** Exceto pelo disposto no item 9.7 acima, se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

## 10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**10.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.singulare.com.br/) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**10.2.** O Administrador prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas sobre a Classe Única:

I. informe mensal, conforme modelo disposto no Suplemento O, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir;

II. trimestralmente, demonstrativo de composição e diversificação da carteira de ativos, elaborado conforme

formulário disponível no sistema da CVM, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do relatório do auditor independente, preparadas de acordo com o previsto nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas; e, (b) o formulário eletrônico contendo o informe anual, cujo conteúdo reflita o Suplemento Q do Anexo Normativo VI;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas;

V. edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a Assembleia Geral de Cotistas ordinária, no mesmo dia de sua convocação;

VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**10.2.1.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**10.2.2.** O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico representado no Suplemento Q do Anexo Normativo VI, atualizado, na data do início de cada nova distribuição pública de novas cotas.

**10.3.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

I. edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis rurais adquiridos pela Classe Única, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do Anexo Normativo VI quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias de seu recebimento, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no art. 33, caput, inciso IV, do Anexo Normativo VI.

**10.4.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 10.1, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**10.5.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**10.6.** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista, cabendo ao

Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

**10.7.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**10.8.** Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e o Administrador quando da Assembleia Geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

**10.9.** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

**10.10.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

**10.11.** Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**10.12.** Nos termos do artigo 64, §3º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Administrador se compromete a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) o investimento da Classe Única deixar de ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, inciso III, da Lei 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 100 (cem); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

**10.13.** O tratamento tributário da Classe Única e/ou do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

## 11. TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, PERFORMANCE, ESCRITURAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, INGRESSO E SAÍDA

### 11.1. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**11.1.1.** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,13% (zero vírgula treze por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração").

### 11.2. TAXA DE GESTÃO

**11.2.1.** O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,87% (zero vírgula oitenta e sete por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço ("Taxa de Gestão").

## 11.3. TAXA DE PERFORMANCE

**11.3.1.** Além da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) do IPCA somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA. Conforme descrito acima, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\boldsymbol{VT\ Performance = 0,20 \times \{Resultado_{m-1} - [PL\ Base \times (1 + Taxa\ de\ Correção_x^{m-1})]\}}$$

*Onde*:

$VT\ Performance$ = valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$Taxa\ de\ Correção_x^{m-1}$= variação do IPCA somado ao Yield IMA-B do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

$PL\ Base$ = valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

$Resultado_{m-1}$= conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]}$$

*Onde*:

$$\boldsymbol{Distribuições\ Corrigidas_{m-1} = \sum_{i=x}^{m-1} Rendimento_i \times (1 + Taxa\ de\ Correção_i^{m-1})}$$

*Onde*:

$PL\ Contábil_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

$Rendimento_{m-1}$ = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

$m\text{-}1$ = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance;

$i$ = mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

$x$ = mês de integralização de Cotas de uma emissão do Fundo, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

**11.3.2.** A Taxa de Performance será paga em função do desempenho da Classe Única, somente sobre a valorização entre o valor de compra e o valor de venda de Ativos Imobiliários, descontados todos os custos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos, bem como, descontados todos os valores pagos de

remuneração aos Cotistas (referente à renda anual do arrendamento dos Ativos Imobiliários) e, ainda, será devida e paga somente após a efetiva venda de referidos Ativos Imobiliários.

**11.3.3.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**11.3.4.** Para os fins do cálculo de atualização do PL Base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização tenha sido efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**11.3.5.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**11.3.6.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando a alínea (a) do item 11.3.4; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o valor de integralização das cotas do Fundo, deduzidas as despesas da oferta, de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**11.3.7.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

### 11.4. TAXA DE ESCRITURAÇÃO

**11.4.1.** O Escriturador receberá por seus serviços uma taxa de escrituração correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço ("Taxa de Escrituração"), sendo certo que o percentual indicado já está considerado na Taxa de Administração.

### 11.5. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

**11.5.1.** A cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, nos termos do Suplemento da respectiva emissão.

### 11.6. TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

**11.6.1.** Não será cobrada da Classe Única ou dos Cotistas taxa de saída.

**11.6.2.** Poderá haver cobrança de taxa de ingresso da Classe Única ou dos Cotistas.

## 12. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

**12.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe Única e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens

ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe Única, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

**12.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "(xv)" do item 4.1.2 da Parte Geral do Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe Única.

**12.3.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, em especial os Ativos Imobiliários mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**12.4.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única.

**12.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do patrimônio líquido da Classe Única; ou (iii) em qualquer hipótese de o patrimônio líquido da Classe Única ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital na Classe Única para que as obrigações pecuniárias da Classe Única sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

## 13. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**13.1.** Considerando que, na presente data, só há uma classe (Classe Única) no Fundo, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como assembleia geral.

**13.2.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 71 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

II. a substituição do Administrador e do Gestor;

III. a emissão de novas cotas, na Classe Única, hipótese na qual deverá ser definido se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no artigo 48, §2º, inciso VII da Parte Geral da Resolução CVM 175;

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

VIII. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

X. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III

XII. afastamento da vedação de que trata o art. 31, inciso III, do Anexo Normativo VI;

XIII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Performance;

XIV. contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada; e

XV. alteração do prazo de duração da Classe Única e/ou do Fundo.

**13.2.1.** A realização de uma Assembleia Geral de Cotistas anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social da Classe Única e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**13.2.2.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item anterior, desde que o faça por unanimidade.

**13.2.3.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, 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 em que 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 de prestadores de serviços da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou, ainda, (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**13.2.4.** As alterações referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, enquanto que a alteração referida no item "(iii)" deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**13.3.** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**13.3.1.** Para efeito do disposto no item acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**13.3.2.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.3.** A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do representante de Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias 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.

**13.4.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada Cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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 de 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; e

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.

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

**13.4.2.** O Administrador 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, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

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 da Classe Única estejam admitidas à negociação.

**13.4.3.** Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**13.4.4.** O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no §1º do artigo 20 do Anexo Normativo VI, se for o caso, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**13.4.5.** Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos nos itens 13.3.2, 13.4.3 e 13.8.2 deste Anexo Descritivo, será considerado pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.5.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**13.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a Maioria Simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

**13.6.1.** Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente: (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, caso a Classe Única tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso a Classe Única tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias:

(i) a substituição do Administrador e do Gestor;

(ii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

(iii) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do inciso II do artigo 31 do Anexo

Normativo VI, do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e

(vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

**13.6.2.** Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**13.7.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**13.7.2.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**13.8.** O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**13.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.8.2.** É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**13.8.3.** O Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

**13.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe Única.

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante procedimento de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou em documento de aceitação ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 13.3 deste Anexo Descritivo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 10 e 34, I e II, do Anexo Normativo VI.

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

**13.9.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I. seu Administrador ou o Gestor;

II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. os prestadores de serviços, seus sócios, diretores e funcionários;

V. o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo e/ou com a Classe Única no que se refere à matéria em votação; e

VI. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**13.9.3.** A verificação do inciso V acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**13.9.4.** Não se aplica a vedação prevista no item 13.9.2 acima quando:

I. os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo e/ou na Classe Única, as pessoas mencionadas nos incisos I a VI; ou

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.

## 14. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**14.1.** A Classe Única poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função em prestador de serviços da Classe Única;

IV. não ser administrador ou gestor de outros FIAGRO;

V. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza, caso aplicável;

VI. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e

VII. 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.

**14.2.** Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**14.3.** A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

**14.4.** O representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária, permitida a reeleição.

**14.5.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**14.6.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante dos Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do item 13.4.2 deste Anexo Descritivo as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 22 do Anexo Normativo VI; e

II. as informações exigidas no item 11.1 do Suplemento Q do Anexo Normativo VI.

**14.7.** Compete ao representante dos Cotistas, exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do art. 48, § 2º, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, e sobre a transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe Única;

(v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) anualmente, elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única detida por cada um dos representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única.

**14.8.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do item 14.7.

**14.9.** O representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**14.10.** Os pareceres e opiniões do representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do item 14.7 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 61 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e 33 do Anexo Normativo VI.

**14.11.** O representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**14.12.** Os pareceres e representações do representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**14.13.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe Única e aos Cotistas.

**14.14.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe Única.

**14.15.** Para fins de caracterização do ilícito de negociação com uso indevido de informação privilegiada, presume-se que representante dos Cotistas que se afasta da função dispondo de informação relevante e ainda não divulgada se vale de tal informação caso negocie cotas da Classe Única no período de três meses contados do término de seu afastamento da função.

## 15. CONFLITO DE INTERESSES

**15.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do inciso II artigo 31 do Anexo Normativo VI.

**15.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

## 16. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**16.1.** A Classe Única será liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**16.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

I. caso a Classe Única passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial;

II. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe Única; e

III. ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe Única, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe Única.

**16.3.** A liquidação da Classe Única e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio da Classe Única.

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

**16.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das Cotas emitidas pela Classe Única.

**16.4.2.** Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da Classe Única, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe Única e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o

disposto no item 16.4.1 acima.

**16.4.3.** A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos da Classe Única para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

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

**16.4.4.1.** O procedimento de entrega de ativos mencionado no item 16.4.4 acima será realizado fora do ambiente da B3.

**16.4.5.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

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

**16.5.** Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

**16.5.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**16.6.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e/ou da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

(a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única acompanhada do parecer do auditor independente.

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

**17.1.** Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo e a responsabilidade dos cotistas seja limitada ao valor por eles subscrito, deve:

I. imediatamente, em relação à Classe Única: (a) não realizar novas subscrições de cotas; (b) comunicar a existência do patrimônio líquido negativo ao Gestor; e (c) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da

Resolução CVM 175; e

II. em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (1) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (2) balancete; e (3) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no item 17.1.4 abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e (b) convocar Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

**17.1.1.** Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I do item 17.1 acima os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe Única, a adoção das medidas referidas no inciso II do item 17.1 acima se torna facultativa.

**17.1.2.** Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do item 17.1 acima, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**17.1.3.** Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do item 17.1 acima, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 17.1.4 abaixo.

**17.1.4.** Na assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do item 17.1 acima, em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que afasta a proibição disposta no item 17.1, inciso I, alínea "b";

(ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

(iii) liquidar a Classe Única, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

**17.1.5.** O Gestor deve comparecer à assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do item 17.1 acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

**17.1.6.** Na assembleia de que trata a alínea "b" do inciso II do item 17.1 acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**17.1.7.** Caso a assembleia não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no item 17.1.4 acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

**17.2.** A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe Única, quando identificar situação na qual seu

patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**17.3.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única, o Administrador deve divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**17.3.1.** Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe Única pelo Administrador.

**17.4.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe Única, o Administrador deverá divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

**17.4.1.** Caso o Administrador não realize o cancelamento do registro mencionado no item 17.4 acima de modo tempestivo, a Superintendência competente efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

**17.4.2.** O cancelamento do registro da Classe Única não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

## 18. FATORES DE RISCO

**18.1.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**18.2.** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo Descritivo, das regras legais e regulamentares em vigor, o Fundo estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos Cotistas, quais sejam:

***Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização***

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse

dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

***Riscos institucionais***

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

***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

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

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

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

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

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, os arrendatários e

parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

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

***Risco de os valores dos imóveis rurais da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado***

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

***Riscos ambientais***

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

A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e o Administrador.

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

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou parceiro rural dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de

um imóvel pelo Fundo, o que poderá resultar em modificações na destinação do imóvel rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

***Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do Fundo***

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

Há alguns riscos relacionados aos contratos de arrendamento/parceria rural que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de u arrendamento/parceria rural, a inadimplência dos arrendatários/parceiros no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento/parceria implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos/parcerias praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos/parcerias do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

Nos termos do inciso IV do artigo 95 da Lei nº 4.504/64, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará a assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

***Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Ativos Imobiliários***

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de arrendamento ou parceria rural dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos Ativos Imobiliários. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

***Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais***

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

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

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a

transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, parceiros rurais, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários/parceiros rurais poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis rurais, hipótese em que tais arrendatários/parceiros rurais poderão deixar de pagar os valores de arrendamento/parceria real, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de arrendamento/parceria.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

***Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros***

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

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

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

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

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

***Riscos ambientais***

As atividades do setor agropecuário podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental. Portanto, em regra, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio

ambiente ou o pagamento de indenização a terceiros afetados poderá impedir ou levar o Fundo a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso sobre o Fundo.

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

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

***Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou parceria rural relativos às receitas mais relevantes do Fundo***

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos/parcerias rurais seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de arrendamento/parceria rural poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

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

A Medida Provisória nº 2 d158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

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

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

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

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

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

***Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo***

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

***Riscos do uso de derivativos***

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

***Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI***

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

***Risco imobiliário***

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por e não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

***Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários***

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

***Risco do incorporador/construtor***

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

***Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário***

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, a qual garante, em algumas situações, determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i)

o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

***Risco de vacância***

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

***Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo***

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

***Risco de execução das garantias atreladas aos CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

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

***Risco de regularidade dos imóveis***

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

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

***Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo***

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FIAGRO-FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontra pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

***Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo***

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

***Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG***

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

***Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Bens Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros***

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v)

a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

***Risco de aumento dos custos de construção***

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

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

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

***Risco relativo às novas emissões de Cotas***

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador***

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar

aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

***Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos***

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

***Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

***Risco de desapropriação***

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

***Risco de desastres naturais e sinistro***

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos

adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

***Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis***

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

***Risco de investimento nos Ativos de Liquidez***

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Além disso, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas do Fundo.

***Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras***

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

***Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI***

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

## 19. DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1.** O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista

assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo e/ou na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo e/ou na Classe Única. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no Fundo e/ou na Classe Única não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou na Classe Única ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Administrador

**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**
Gestor

**ANEXO I**

**SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA**

*Este Anexo é parte integrante deste Regulamento*

Suplemento da 1ª emissão de Cotas da Classe Única do **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO.**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

| | |
|---|---|
| **Número da Emissão:** | 1ª emissão |
| **Tipo de Distribuição:** | Primária. |
| **Montante da Oferta:** | R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição. |
| **Montante Mínimo da Oferta:** | Não haverá montante mínimo a ser observado no âmbito da Oferta. |
| **Quantidade de Cotas:** | 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) Cotas. |
| **Quantidade Mínima de Cotas:** | Não haverá quantidade mínima de cotas a ser observada no âmbito da Oferta. |
| **Lote Adicional:** | Não haverá possibilidade de emissão de cotas do lote adicional. |
| **Preço por Cota:** | R$ 10,00 (dez reais) por Cota. |
| **Taxa de Distribuição:** | Não será devida taxa de distribuição no âmbito da Oferta. |
| **Preço de Subscrição:** | Considerando que não haverá cobrança de taxa de distribuição, o preço de subscrição será o Preço por Cota. |
| **Número de Séries:** | Única. |
| **Classe:** | Única. |
| **Forma de Distribuição:** | Melhores Esforços.<br>Registro da Oferta da 1ª Emissão a ser realizada sob o rito de registro ordinário. |
| **Distribuição Parcial:** | Não será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da presente Oferta. |
| **Forma de Subscrição e Integralização:** | As Cotas serão integralizadas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço por Cota, e/ou em bens imóveis. |
| **Período de Colocação:** | As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da |

| | |
|---|---|
| | Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. |
| **Público-alvo:** | Investidores do público em geral. |
| **Investimento Mínimo por Investidor**: | N/A. |
| **Coordenador Líder:** | **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990. |
| **Destinação dos Recursos**: | Aquisição de ativos previstos na política de investimentos do Fundo, conforme o Regulamento e o Anexo Descritivo, a critério do Administrador e do Gestor. |
| **Demais Termos e Condições:** | Os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. |

* * *

**ANEXO II**

**MODELO DE SUPLEMENTO**

*Este Anexo é parte integrante deste Regulamento*

Suplemento da **[=]ª** emissão de Cotas da Classe Única do SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO.
Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da **[=]ª** Emissão.

| | |
|---|---|
| **Número da Emissão:** | [=] |
| **Tipo de Distribuição:** | [=] |
| **Montante da Oferta:** | [=] |
| **Montante Mínimo da Oferta:** | [=] |
| **Quantidade de Cotas:** | [=] |
| **Quantidade Mínima de Cotas:** | [=] |
| **Lote Adicional:** | [=] |
| **Preço por Cota:** | [=] |
| **Taxa de Distribuição:** | [=] |
| **Preço de Subscrição:** | [=] |
| **Número de Séries:** | [=] |
| **Classe:** | [=] |
| **Forma de Distribuição:** | [=] |
| **Distribuição Parcial:** | [=] |
| **Forma de Subscrição e Integralização:** | [=] |
| **Período de Colocação:** | [=] |
| **Público-alvo:** | [=] |
| **Investimento Mínimo por Investidor**: | [=] |
| **Coordenador Líder:** | [=] |
| **Coordenadores:** | [=] |
| **Destinação dos Recursos**: | [=] |
| **Demais Termos e Condições:** | [=] |

* * *