REGULAMENTO
DO

JB TERRAS II FIAGRO
CNPJ Nº 67.688.337/0001-04

São Paulo, 10 de julho de 2026

Sumário

1. FUNDO ---------- 3

2. OBJETO DO FUNDO---------- 5

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ---------- 8

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO----------11

5. COTAS ----------14

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS----------17

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO----------18

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS----------20

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA----------21

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS ----------21

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR ----------24

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES----------28

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR----------29

14. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO ----------30

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR ----------31

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS----------33

17. FATORES DE RISCO ----------41

18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO ----------41

19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS----------44

20. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO----------44

21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS ----------48

22. CONSELHO CONSULTIVO ----------52

23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA----------52

24. DISPOSIÇÕES FINAIS----------54

ANEXO I FATORES DE RISCO----------55

ANEXO II APÊNDICE DAS COTAS SÊNIORES----------88

ANEXO III APÊNDICE DAS COTAS SUBORDINADAS MEZANINO----------96

ANEXO IV APÊNDICE DAS COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR ---------- 104

1. FUNDO

1.1 Denominação. O **JB TERRAS II FIAGRO** ("Fundo") é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), bem como pela Parte Geral, pelo Anexo Normativo VI e, subsidiariamente, pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM n˚ 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Anexo Normativo VI", "Anexo Normativo III" e "Resolução CVM 175" respectivamente), pelo "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código ANBIMA") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2 Prazo. O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos e 05 (cinco) meses, encerrando-se em 26 de dezembro de 2036, podendo ser prorrogado, por determinação do Gestor, sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido).

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

1.4 Administradora. O Fundo é administrado e será representado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.063.256/0001-27, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013 (doravante simplesmente denominada "Administradora").

1.5 Custodiante. **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001.13, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.300, de 01 de julho de 2015 (doravante simplesmente denominada "Custodiante").

1.6 Gestor. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Morais, n. º 1553, 8º andar, Pinheiros, CEP 05409-011, inscrita no CNPJ sob o nº

11.695.155/0001-06, devidamente autorizada à prestação dos serviços de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.305, expedido em 27 de setembro de 2010 (doravante simplesmente denominado "Gestor").

1.7 Consultora Especializada. A atividade de consultoria especializada será exercida pela ECO CONSULT – CONSULTORIA DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS AGROPECUÁRIAS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 17.118.468/0001-88, com sede na Avenida Pedroso de Morais, nº 1.553, 3º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05419-001, ou quem esta vier a contratar sob sua responsabilidade ("Consultora Especializada"), sem prejuízo da contratação e/ou substituição da Consultora Especializada pela Administradora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido).

1.7.1 Nos termos do artigo 31, § 1º, IV do Anexo III da Resolução CVM 175, a contratação e/ou a alteração da Consultora Especializada dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), uma vez que ela é parte ligada ao Gestor.

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

1.9 Classe Única. O Fundo é constituído por uma classe única de Cotas (conforme abaixo definido), conforme descrita neste Regulamento, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências ao Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

1.9.1 A classe única de Cotas do Fundo, denominada "CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO JB TERRAS II FIAGRO" ("Classe"), é constituída sob o regime fechado e será regida pelo presente Regulamento e, em relação a seus aspectos gerais, pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, em especial pelo seu Anexo Normativo VI, e, subsidiariamente, pelo Anexo Normativo III, sem prejuízo das demais normas regulatórias e de autorregulação.

1.9.2 Considerando que o Fundo é constituído por sua única Classe, o presente Regulamento regerá, conjunta e inseparavelmente, o Fundo e a Classe. Assim, este Regulamento não conta com um anexo descritivo da referida Classe, abrangendo todas as informações sobre a classe única de Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175.

1.10 Responsabilidade Limitada. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles subscrito na Classe.

2. OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) (i) na aquisição (a) do imóvel rural localizado no Município de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, denominado "Fazenda Menino Jesus – Área 01", registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, sob a matrícula n° 24.296, incluindo todas e quaisquer benfeitorias, acessões e construções existentes neste, atualmente de propriedade de MARIA SILVA PAIXÃO TORRES, brasileira, casada em regime de separação total de bens, empresária, inscrita no CPF nº 174.938.111-72, RG nº 518442-8, com endereço na Rua Santa Barbara, nº 1540, Giocondo Orsi, em Campo Grande/MS ("Proprietária" e "Fazenda Menino Jesus – Área 1", respectivamente); (b) do imóvel rural localizado no Município de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, denominado "Fazenda Menino Jesus – Área 02", registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, sob a matrícula n° 24.297, incluindo todas e quaisquer benfeitorias, acessões e construções existentes neste, atualmente de propriedade da Proprietária ("Fazenda Menino Jesus – Área 2"); (c) do imóvel rural localizado no Município de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, denominado "Fazenda Menino Jesus", registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, sob a matrícula n° 24.298, incluindo todas e quaisquer benfeitorias, acessões e construções existentes neste, atualmente de propriedade da Proprietária ("Fazenda Menino Jesus – Área 3"); e (d) do imóvel rural localizado no Município de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, denominado "Fazenda Menino Jesus – Área 04", registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sidrolândia, Estado de Mato Grosso do Sul, sob a matrícula n° 24.299, incluindo todas e quaisquer benfeitorias, acessões e construções existentes neste, atualmente de propriedade da Proprietária ("Fazenda Menino Jesus – Área 4" e, quando em conjunto com a Fazenda Menino Jesus – Área 1, Fazenda Menino Jesus – Área 2 e Fazenda Menino Jesus – Área 3, "Imóveis"), os quais serão, até 31 de dezembro de 2026, outorgados em arrendamento em favor de TALIS ANZILIERO BASSO, brasileiro, empresário, em união estável, inscrito no CPF sob o nº 017.740.161-33, residente e domiciliado na Rua Espanha, nº 146, CEP 79154-030, Maracaju – MS ("Arrendatário"), mediante a celebração do instrumento contratual adequado ("Contrato de Arrendamento"); (ii) na aquisição de cédulas de produto rural com liquidação financeira, a serem emitidas por JAIME BASSO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com MARIA INÊS ANZILIERO BASSO, residente e domiciliado à Avenida Senador Filinto Muller, nº 1270, CEP 79150-084, no município de Maracaju, Estado de Mato Grosso do Sul, inscrito no CPF sob o nº 227.086.500-68 ("Emitente") em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada ("Lei 8.929"), as quais terão valor nominal de R$ 42.000.000,00 (quarenta e

dois milhões de reais) e R$ 16.750.000,00 (dezesseis milhões, setecentos e cinquenta mil reais), nas suas datas de emissão ("CPR-F"); e (iii) na aplicação do caixa remanescente em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido).

2.1.1 Tendo em vista o disposto no item 2.1 acima, considerando que o Fundo poderá aplicar: (i) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) exclusivamente nos Imóveis; e (ii) até 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido nas CPR-F, sendo vedada a aplicação em outros ativos que não os Imóveis, as CPR-F e as Aplicações Financeiras, aplicar-se-ão ao Fundo, de maneira subsidiária e naquilo que não forem conflitantes com as regras constantes do Anexo Normativo VI, as regras dispostas no Anexo Normativo III.

2.2 O Fundo terá o prazo de até 90 (noventa) dias contados da liquidação financeira das emissões das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino para concluir a aquisição dos Imóveis, a celebração do Contrato de Arrendamento, bem como a emissão e registro das CPR-F a seu favor, inclusive na hipótese de integralização de Cotas subscritas por meio da incorporação, ao seu patrimônio, de quaisquer dos ativos passíveis de aquisição pelo Fundo.

2.2.1 O prazo acima descrito poderá ser prorrogado a exclusivo critério do Gestor, desde que previamente comunicado e justificado aos Cotistas.

2.2.2 Sem prejuízo das demais avaliações e diligências conduzidas pela Consultora Especializada previamente à aquisição dos Imóveis, estes deverão (i) ter sido objeto de verificação pela Consultora Especializada no que se refere ao uso do solo de imóveis e à gestão socioambiental da produção, a fim de que seja atestada pelo Gestor, 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; e (iii) ter sido objeto de diagnóstico socioambiental realizado por consultoria especializada especificamente contratada para este serviço ("Verificação Socioambiental").

2.2.3 Para fins do disposto no item 2.2.2 acima, os Imóveis não podem estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há embargos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido na Verificação Socioambiental, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA) ou compromisso(s) similar(es) celebrado(s) junto às autoridades competentes.

2.2.4 O Contrato de Arrendamento deverá contar com declaração do Arrendatário acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte do Arrendatário de não realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, inclusive se permitido por lei, sob pena de rescisão. Adicionalmente, o Contrato de Arrendamento deverá prever que o Arrendatário assumirá toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Imóveis.

2.2.4.1 O Contrato de Arrendamento deverá, obrigatoriamente, conter as seguintes hipóteses de rescisão: (i) caso haja condenação judicial definitiva em decorrência de embargo ambiental incidente sobre os Imóveis; (ii) caso haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal ocorrido nos Imóveis; e (iii) caso haja condenação judicial definitiva em razão da utilização de trabalho escravo e/ou trabalho infantil nos Imóveis.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

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

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo nos Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme definido na política de investimentos desse Regulamento, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento, observado que a Administradora deterá a propriedade fiduciária dos Imóveis, conforme disposto na regulamentação em vigor, bem como caberão a ela as decisões relativas aos Imóveis.

2.4.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.4 acima, a Administradora e o Gestor não terão discricionariedade para investir em outros ativos que não os Imóveis, as CPR-F e as Aplicações Financeiras.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas na cláusula 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos ("Política de Investimentos"):

(i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Imóveis e do pagamento tempestivo das CPR-F; e (b) auferir ganho de capital na venda dos Imóveis, conforme aplicável;

(ii) competirá à Administradora decidir sobre a eventual alienação dos Imóveis, após ouvidos o Gestor e a Consultora Especializada;

(iii) aquisição e alienação dos Imóveis, bem como o investimento nas CPR-F e em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;

(b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável; e

(c) a aquisição dos Imóveis será feita pela Administradora, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, bem como a elaboração de laudos de avaliação por empresa de avaliação, para auxiliar a Consultora Especializada na definição do preço de aquisição dos Imóveis e da necessidade da realização das diligências técnico-ambientais, verificados, ainda, os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

(iv) os Imóveis poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observada a Política de Investimentos prevista neste item, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.1 deste Regulamento;

(v) sem prejuízo da hipótese de liquidação antecipada facultativa pelo Emitente, as CPR-F estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado, sendo certo que, na ocorrência de quaisquer dos referidos eventos, o Gestor poderá, em nome do Fundo, declarar o vencimento antecipado das CPR-F, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(vi) os Imóveis possuem ônus e gravames negociais registrados em suas respectivas matrículas, os quais são decorrentes de obrigações financeiras que serão quitadas diretamente pela Proprietária, ou por sua conta e ordem, com os recursos líquidos obtidos por meio da aquisição, pela Classe, das CPR-F, comprometendo-se a Proprietária a dar a quitação e promover os atos necessários ao cancelamento de tais ônus e gravames nas matrículas dos Imóveis; e

(vii) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis rurais e direitos reais sobre imóveis rurais, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias rurais, em decorrência da venda dos Imóveis, sempre em observância ao disposto na legislação em vigor.

3.2 Uma vez integralizadas as Cotas (conforme abaixo definido), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada nos Imóveis e/ou nas CPR-F será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

(i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo certo que o Fundo não poderá realizar operações com derivativos que, inexistindo contraparte central, tenham como contraparte o Gestor ou suas partes relacionadas.

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

3.3 Os recursos líquidos das integralizações de Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino serão destinados ao pagamento dos preços de aquisição das CPR-F, sendo o remanescente de caixa do Fundo não aplicado nos Imóveis e/ou nas CPR-F aplicado nas Aplicações Financeiras.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

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

(i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que as Aplicações Financeiras;

(ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

(iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

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

3.7 Tendo em vista que os únicos direitos creditórios passíveis de aquisição pelo Fundo são as CPR-F – sendo que, portanto, não haverá revolvência de direitos creditórios no âmbito do Fundo –, não há processo de originação de direitos creditórios e/ou política de concessão de créditos a serem observados pelo Gestor, não havendo, ainda, descrição de critérios de elegibilidade para aquisição de quaisquer direitos creditórios.

3.7.1 As CPR-F não serão originadas ou cedidas pela Administradora, pelo Gestor, pela Consultora Especializada e/ou por suas partes relacionadas, de modo que o Fundo não poderá adquirir direitos creditórios que possuam tal característica.

3.8 Fica vedada a aplicação em ativos financeiros de liquidez de emissão ou que envolvam retenção de risco por parte da Administradora, do Gestor e suas respectivas partes relacionadas.

3.9 No caso de inadimplemento das CPR-F, o Gestor poderá, em nome do Fundo, adotar todos os procedimentos cabíveis para fins de excussão do crédito, incluindo a decretação do vencimento antecipado do título, observado o quanto disposto nas CPR-F.

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

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

4.3 A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

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

4.5 Sem prejuízo das atribuições da Administradora, considerando sua respectiva qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos do Fundo, caberá ao Gestor realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, incluindo os Imóveis.

4.5.1 São obrigações do Gestor:

(i) supervisionar a performance do Fundo;

(ii) elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

(iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(iv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(v) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(vi) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(vii) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(viii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

(ix) assumir a responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os Imóveis, por meio de si próprio e/ou de parceiros contratados para esse fim;

(x) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor;

(xi) cumprir com as demais obrigações previstas no acordo operacional celebrado com a Administradora ("Acordo Operacional"); e

(xii) no caso da CPR-F, registrá-la em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil ("Entidade Registradora").

4.5.2 Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido na presente cláusula 4.

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

4.6 A Administradora e o Gestor, conforme seja permitido pela legislação, para o exercício de suas atribuições, poderão contratar, em nome e às expensas do Fundo:

(i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;

(ii) consultor imobiliário, para (a) administrar locações ou arrendamento de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, monitorar e acompanhar projetos de venda, exploração e operação de imóveis rurais – inclusive em regime de parceria para beneficiamento e/ou recuperação de terras (abrangendo correção e/ou melhoramento do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários) – bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (b) consultoria ou serviço especializado que objetivem dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, manutenção, exploração, avaliação e venda dos Imóveis;

(iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

(iv) prestadores de serviços para verificar a existência, a integridade e a titularidade das CPR-F, desde que não sejam partes relacionadas ao Gestor, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

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

(i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(ii) escrituração de Cotas;

(iii) custódia de ativos financeiros; e

(iv) auditoria independente.

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

4.7.2 Sem prejuízo da contratação da Consultora Especializada, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora.

4.7.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de auditoria independente serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no item 4.7 acima estão inclusos na Taxa de Administração.

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

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

5. COTAS

5.1 As cotas da Classe do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, e serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, subdividindo-se em 3 (três) subclasses ("Subclasses"), a

saber: (i) subclasse sênior de Cotas da Classe ("Cotas Sêniores"); (ii) subclasse subordinada mezanino de Cotas da Classe ("Cotas Subordinadas Mezanino"); e (iii) subclasse subordinada júnior de Cotas da Classe ("Cotas Subordinadas Júnior" e, quando referidas em conjunto com as Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino, as "Cotas").

5.1.1 O Fundo poderá emitir as Cotas Sêniores subdivididas em séries.

5.1.2 As Cotas Subordinadas Mezanino subordinam-se às Cotas Sêniores para efeito de amortização, pagamento de remuneração e resgate, observado o disposto neste Regulamento, e somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das Cotas Sêniores. As Cotas Subordinadas Júnior, por seu turno, subordinam-se às Cotas Sêniores e às Cotas Subordinadas Mezanino para efeito de amortização, pagamento de remuneração e resgate, observado o disposto neste Regulamento.

5.1.3 Independentemente das datas de emissão de cada uma delas, as Cotas conferirão aos seus Cotistas os mesmos direitos e obrigações, conforme descrito neste Regulamento, observado o quanto disposto no respectivo apêndice descritivo de cada subclasse de Cotas, a serem elaborados substancialmente na forma dos modelos que integram este Regulamento ("Apêndice").

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

5.3 Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, observado o disposto na cláusula 16.13 abaixo.

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

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

5.6 As Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as respectivas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

5.6.1 As Cotas Subordinadas Juniores serão escrituradas junto ao Escriturador e não serão depositadas para negociação no mercado secundário, em ambiente de bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado.

5.7 O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e/ou às CPR-F, bem como por quaisquer outros passivos do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8 As Cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados exclusivamente entre investidores profissionais, uma vez que o público-alvo do Fundo é composto exclusivamente por essa classe de investidores.

5.8.1 As Cotas Subordinadas Júnior somente poderão ser objeto de colocação privada para a Proprietária, a qual não poderá negociá-las com quaisquer terceiros, até o resgate da totalidade das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, excetuada eventual transferência das Cotas Subordinadas Júnior, da Proprietária, para a GJB AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade empresária limitada, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob nº 42.027.324/0001-63, situada à Rod. 267, Km. 367,5, zona Rural, Maracaju/MS. [Nota Eco: conforme deliberado em comitê interno da Eco, em busca da manutenção da isenção fiscal e tendo em vista a transferência das cotas da Maria Paixão para a GJB, seguiremos com as cotas cetipadas. A alteração será feita na próxima versão]

5.9 As Cotas serão valorizadas todo Dia Útil, para fins de determinação do seu valor de integralização, amortização e resgate. A valorização das Cotas ocorrerá a partir do Dia Útil seguinte à primeira integralização de Cotas, sendo que a última valorização ocorrerá na respectiva data de resgate. Para os fins do disposto nesta cláusula, o valor (i) das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino será o de abertura do respectivo Dia Útil; e (ii) das Cotas Subordinadas Júnior será o de fechamento do Dia Útil imediatamente anterior.

5.9.1 Considera-se "Dia Útil" para os fins deste Regulamento, todo dia, exceto sábados, domingos, feriados nacionais e dias em que não houver expediente bancário.

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

6.1 Observado o quanto se encontra disposto nos respectivos Apêndices, a Administradora e o Gestor, com vistas à constituição do Fundo, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no total de 132.750 (cento e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta) Cotas, no valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) cada uma, na sua data de emissão ("Valor Nominal Unitário") perfazendo o montante inicial de emissão de R$ 132.750.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), sendo: (i) 42.000 (quarenta e duas mil cotas) Cotas Sêniores, totalizando R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); (ii) 16.750 (dezesseis mil, setecentos e cinquenta) Cotas Subordinadas Mezanino, totalizando R$ 16.750.000,00 (dezesseis milhões, setecentos e cinquenta mil reais); e (iii) 74.000 (setenta e quatro mil) Cotas Subordinadas Júnior, totalizando R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) ("Primeira Emissão").

6.2 As Cotas terão valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) na data da primeira integralização. Nas integralizações subsequentes, o valor unitário corresponderá ao valor da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação da integralização das Cotas.

6.3 As Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas ("Primeira Oferta"). O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.4 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada Cotista será de R$1.000,00 (um mil reais), correspondente a 1 (uma) Cota ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

6.5 A Primeira Oferta poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 42.000 (quarenta e duas mil) Cotas Sêniores e 16.750 (dezesseis mil setecentos e cinquenta) Cotas Subordinadas Mezanino ("Montante Mínimo").

6.6 Caso não sejam subscritas Cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das Cotas, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos da legislação em vigor.

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

6.7.1 As integralizações a serem realizadas no âmbito da Primeira Emissão poderão ocorrer em (i) moeda corrente nacional; ou (ii) mediante a entrega de bens e direitos, inclusive imóveis, desde que: (a) os respectivos bens e direitos sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos deste Regulamento; e (b) sejam observados os procedimentos de avaliação e demais requisitos aplicáveis à integralização em ativos, nos termos da Resolução CVM 175.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de Cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Gestor, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

7.1.1 As Cotas poderão ser integralizadas com ágio ou deságio sobre o seu respectivo Valor Nominal Unitário, conforme definido no documento de subscrição, a ser aprovado pela Administradora, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade das Cotas integralizadas naquela data. O ágio ou o deságio, conforme o caso, deverão ser aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração material na Taxa DI; (iv) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; (v) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou (vi) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelas Cotas.

7.1.2 Para manifestar sua intenção de subscrever Cotas do Fundo o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a

processar a subscrição e integralização das Cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.3 Os boletins de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo.

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

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

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aqueles referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Sucesso (conforme abaixo definido), à Taxa de Administração (conforme abaixo definido), , à Taxa Mensal (conforme abaixo definido), à Taxa de Gestão (conforme abaixo definido) e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

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

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

(i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;

(ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos

auferidos pelo Fundo e não seja pessoa ligada a titular de mais de 30% (trinta por cento) das Cotas.

7.5.1 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.5 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

7.5.2 O descumprimento das condições previstas no item 7.5 implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.5.3 abaixo, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

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

7.5.4 A Administradora e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 O Gestor poderá realizar emissão de Cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela Resolução CVM 175, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que (i) limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); (ii) prevejam, se for o caso, a integralização de Cotas de nova emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos Cotistas, nos termos desta cláusula.

8.2 Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.3 Uma vez aprovada a nova emissão de Cotas, mediante recomendação do Gestor, a colocação das novas Cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

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

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

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 Os pagamentos da remuneração, das amortizações do principal bem como de quaisquer outros valores a que fizerem jus os Cotistas serão realizados de acordo com o disposto neste Regulamento e nos respectivos Apêndices. Qualquer outra forma de pagamento de Cotas diferente das estipuladas neste Regulamento e nos respectivos Apêndices deverá ser objeto de Assembleia Geral de Cotistas.

10.2 Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento (conforme definido nos respectivos Apêndices) será paga a remuneração e a amortização de principal com relação a cada Cota, em moeda corrente nacional, de acordo com a Ordem de Alocação de Recursos (conforme abaixo definido).

10.2.1 Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária dentro de cada subclasse, sem distinção entre os cotistas.

10.2.2 Na hipótese de venda dos Imóveis com ágio (isto é, caso os Imóveis sejam alienados pelo Fundo por valor superior ao necessário para pagamento de despesas e encargos de liquidação do Fundo, do saldo devedor das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino), considerando para tanto os valores necessários para amortização do seu principal e para o pagamento da remuneração prevista no seu respectivo *benchmark*, de forma que a Classe venha a auferir resultado passível de distribuição, o montante equivalente a 30% (trinta por cento) do valor excedente ao necessário para pagamento das despesas e encargos de liquidação e do saldo devedor das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino será pago à Consultora Especializada a título de remuneração de sucesso ("Taxa de Sucesso") e o saldo remanescente que exceder a Taxa de Sucesso deverá ser distribuído aos Cotistas, em até 30 (trinta) Dias Úteis de seu recebimento, de acordo com a seguinte proporção: (i) 30% (trinta por cento) do saldo remanescente aos Cotistas titulares de Cotas Sêniores; e (ii) 70%

(setenta por cento) do saldo remanescente aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas Mezanino ("Prêmio").

10.2.2.1 Serão acrescidos à Taxa de Sucesso prevista na cláusula 10.2.3 acima, os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

10.2.3 Farão jus ao pagamento do Prêmio os titulares de Cotas Sêniores e Cotas Subordinadas Mezanino que estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

10.3 As Cotas Subordinadas Júnior somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, observadas a Ordem de Alocação de Recursos (conforme abaixo definido) e a disposição prevista na Cláusula 10.6 abaixo.

10.4 As Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino deverão ser resgatadas pelo Fundo até a última Data de Pagamento, que corresponde à data do término do respectivo prazo de duração, pelo seu respectivo valor contábil.

10.5 Ordem de Alocação de Recursos. O Gestor deverá, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas do Fundo, instruir a Administradora a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos recursos decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme a ordem de alocação estabelecida nos itens abaixo ("Ordem de Alocação de Recursos"):

(i) o pagamento das taxas, despesas e encargos de responsabilidade do Fundo devidos nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;

(ii) o pagamento de operações com derivativos, se houver;

(iii) o pagamento da remuneração e da amortização das Cotas Sêniores em circulação, aplicável em datas que sejam Datas de Pagamento das Cotas Sêniores (conforme definido no respectivo Apêndice) e pagamento do resgate, aplicável na última Data de Pagamento;

(iv) o pagamento da remuneração e da amortização das Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, aplicável em datas que sejam Datas de Pagamento das Cotas Subordinadas (conforme definido no respectivo Apêndice) e pagamento do resgate, aplicável na última Data de Pagamento;

(v) o pagamento da Taxa de Sucesso, se houver;

(vi) o pagamento do Prêmio, se houver; e

(vii) aplicável na última Data de Pagamento, após o resgate da totalidade das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, e observada a presente Ordem de Alocação de Recursos, o resgate das Cotas Subordinadas Juniores e o pagamento, aos titulares de Cotas Subordinadas Júnior, de todo e qualquer recurso excedente nas contas do Fundo.

10.6 Sem prejuízo à disciplina relacionada ao Evento de Cura (conforme abaixo definido), nos termos da cláusula 20 deste Regulamento, caso o Emitente, na qualidade de emitente das CPR-F, deixe de realizar o seu pagamento integral e tempestivo e/ou caso as CPR-F tenham o seu vencimento antecipado declarado, por qualquer motivo que seja, todos os valores oriundos da cobrança e execução das CPR-F e/ou da venda dos Imóveis passarão a ser integralmente destinados e aplicados em estrita ordem de prioridade, de forma sequencial e sem possibilidade de inversão, para (i) pagamento de despesas e encargos de liquidação da Classe; (ii) o pagamento de operações com derivativos, se houver; (iii) o pagamento da remuneração e resgate das Cotas Sêniores, com o pagamento a amortização do seu principal e pagamento da remuneração prevista no *benchmark*; (iv) o pagamento da remuneração e resgate das Cotas Subordinadas Mezanino, com o pagamento da amortização do seu principal e pagamento da remuneração prevista no *benchmark,* (v) pagamento da Taxa de Sucesso; e (vi) o pagamento do Prêmio. Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas acima, nenhum valor será devido aos titulares das Cotas Subordinadas Júnior.

10.7 O previsto nesta cláusula 10 não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma previsão de pagamento da remuneração e da amortização de principal, bem como a preferência entre as diferentes subclasses de Cotas. Portanto, as Cotas somente serão amortizadas se os resultados do Fundo assim permitirem.

10.7.1 Caso o volume disponível para pagamento de remuneração e amortização das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino seja inferior ao valor agregado dos *benchmarks* referentes às Cotas Sêniores e às Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, conforme definido nos respectivos Apêndices, os montantes a serem distribuídos aos Cotistas titulares de Cotas Sêniores e de Cotas

Subordinadas Mezanino serão divididos com prioridade para a remuneração, sempre respeitando a Ordem de Alocação de Recursos.

10.8 Observados os demais termos e condições do presente Regulamento, os pagamentos a título de amortização de principal, pagamento de remuneração e/ou de resgate das Cotas serão efetuados, em moeda corrente nacional, pelo valor (i) das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino do respectivo Dia Útil; e (ii) das Cotas Subordinadas Júnior, o último Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento, calculado na forma descrita neste Regulamento e no respectivo Apêndice, conforme o caso, por meio de depósito em conta corrente de titularidade dos Cotistas, mediante transferência eletrônica disponível ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

10.9 No âmbito do processo de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber os ativos integrantes da carteira do Fundo à título de resgate de suas Cotas, conforme o disposto na cláusula 20.9 deste Regulamento.

10.10 Quando a data estipulada para pagamento de amortização de principal, pagamento de remuneração e/ou resgate de Cotas ocorrer em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte pelo valor da Cota apurado conforme descrito no item 10.7 acima, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

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

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

(i) observar a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

(ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);

(iii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que estes: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e

direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de qualquer operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.11 deste Regulamento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, respeitada a competência do Gestor, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, conforme o caso;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, quando exigido pela legislação;

(ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "(iv)" até o término do procedimento;

(x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos termos exigidos pela legislação em vigor;

(xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xiv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

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

(xvi) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

(xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos da Resolução CVM 175;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xix) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xx) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos imobiliários do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

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

11.2.3 A política de voto do Gestor de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: https://ecoagro.agr.br/gestao-de-ativos/regulatorio ("Política de Voto do Gestor").

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas e desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável praticar quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, incluindo recomendar à Administradora a alienação dos Imóveis.

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

11.5 Nos termos da legislação em vigor, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

11.6 A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução CVM 175, neste Regulamento e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

11.7 A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

11.8 Nos termos dos artigos 1.368-D e 1.368-E da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e observadas as disposições do Regulamento, cada prestador de serviço do Fundo responde perante o Fundo e a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, cada qual individualmente e sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente e pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175, nos prazos previstos na referida Resolução.

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

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

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

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

na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

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

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;

(v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses: (a) entre o Fundo e a Administradora ou o Gestor; (b) entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 11.5 e 16.9 deste Regulamento;

(viii) adquirir ativos em desacordo com o disposto no presente Regulamento;

(ix) constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

(x) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(xiii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

14. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

14.1 Pelos serviços de administração, escrituração, tesouraria, controladoria do Fundo e gestão dos Imóveis, será devida remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento ao ano) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA") ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

14.1.1 Pelos serviços a serem por ela prestados, a Consultora Especializada fará jus a uma remuneração mensal equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido, observado o montante mínimo mensal de R$ 2.000,00 (Dois mil reais), líquidos de impostos, atualizado anualmente pelo IPCA, ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa Mensal").

14.2 Pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários, o Gestor fará jus à remuneração anual, equivalente ao percentual de 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano, líquidos de impostos, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de

R$ 16.000,00 (Dezesseis Mil reais) líquidos de impostos, atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo, a ser pago mensalmente ("Taxa de Gestão").

14.3 A Taxa de Administração, , a Taxa de Gestão e a Taxa Mensal serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o Patrimônio Líquido do Fundo do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um, duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculadas e provisionadas em todo Dia Útil.

14.4 Adicionalmente, o Gestor ou outra empresa do grupo poderá cobrar *flat fee* de estruturação de até 1% (um por cento) do valor integralizado pelos Cotistas, a cada oferta até a data de encerramento (*flat*), a ser pago em 5 (cinco) Dias Úteis após transcorrido o encerramento da respectiva oferta.

14.5 Os prestadores de serviços essenciais do Fundo poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e da Taxa de Sucesso, conforme o caso, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços por eles contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, conforme o caso.

14.6 Tendo em vista que o Fundo não conta com distribuidores das Cotas que atuem de forma contínua, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que sejam contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos das respectivas ofertas, conforme a Resolução CVM 160.

14.7 Serão acrescidos mensalmente à Taxa de Gestão, à Taxa Mensal e ao *flat fee* descrito no item 14.4 acima os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

15. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

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

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

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

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

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

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

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

15.8 Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador

constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor.

15.11.1 Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de ativos poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

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

15.13 A substituição da Consultora Especializada independe de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) a alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;

(iii) a destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;

(v) a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) a dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vii) a 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, caso aplicável;

(viii) a alteração do prazo de duração do Fundo;

(ix) a emissão de novas Cotas, para além do Capital Autorizado, hipótese na qual os Cotistas deverão definir se possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

(x) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

(xi) a definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xii) a majoração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Mensal, do *flat fee* e/ou da Taxa de Sucesso;

(xiii) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; e

(xiv) após o Evento de Cura, a venda dos Imóveis quando da ocorrência do Evento de Liquidação Automática, nos termos do item 20.14.4 e 10.14.5 abaixo.

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

16.3 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo, mas os efeitos do quanto decidido em Assembleia Geral de

Cotistas passam a ser vinculantes quanto à Administradora, ao Gestor e demais prestadores de serviços ao Fundo, desde o encerramento da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(iii) envolver redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Mensal, do *flat fee* e/ou da Taxa de Sucesso.

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

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

(i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

(ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

16.7 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas na legislação em vigor.

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

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

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3 As demonstrações financeiras relativa ao inciso (i) do item 16.1 acima, cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral Ordinária não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

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

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

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

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

(ii) Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1 deverão ser determinados com base na proporção do valor das Cotas, em relação ao valor total agregado das Cotas da respectiva Subclasse ou de todas as Subclasses, presentes na Assembleia ou em circulação, conforme o caso, na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

16.8.2.1 Excepcionalmente caso, a qualquer tempo, o valor das Cotas de uma determinada Subclasse em circulação seja zero e o item exija o voto de Cotistas titulares das Cotas da referida Subclasse para a deliberação de qualquer matéria na Assembleia, o voto de tais Cotistas será computado considerando-se 1 (um) voto por Cota.

16.8.3 A deliberação quanto a substituição e/ou destituição do Gestor, relativa ao inciso "(iv)" do item 16.1 acima, serão tomadas por Cotistas que representam no mínimo (i) 90% (noventa por cento) das Cotas emitidas, tratando-se de destituição ou substituição sem Justa Causa e (ii) a maioria das Cotas emitidas, tratando-se de destituição ou substituição com Justa Causa.

16.8.4 No caso destituição do Gestor pela Assembleia Geral de Cotistas, relativa ao inciso "(iv)" do item 16.1 acima, sem que seja configurada "Justa Causa", ou nas hipóteses de "Renúncia Motivada do Gestor", conforme abaixo definidas, será devida ao Gestor destituído, nos termos do Acordo Operacional, além de todos os valores já devidos ao Gestor a serem apurados na data de destituição ("Valores Devidos até a Destituição"), uma multa por destituição sem justa causa equivalente ao valor equivalente ao montante que seria devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão no mês integral da

respectiva destituição, conforme apurado na data de destituição, multiplicado por 48 (quarenta e oito), a ser pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais de igual valor ("Multa"). Nesta hipótese, após apuração dos Valores Devidos até a Destituição, será aplicada a Multa, a ser paga pelo Fundo ao respectivo Gestor em até 48 (quarenta e oito) meses a contar da efetiva rescisão do Acordo Operacional, sendo certo que, no caso de Renúncia Motivada do Gestor e posterior liquidação do Fundo, nos termos do item 20.1.1 abaixo, o Gestor fará jus ao recebimento da Multa em sua integralidade.

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

16.8.4.2 Para fins deste Regulamento, a "Renúncia Motivada do Gestor" será configurada caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, (a) altere a política de investimentos do Fundo e a Taxa de Gestão ou Taxa de Sucesso, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à Multa, incluindo a Justa Causa, a Renúncia Motivada do Gestor, substituição, descredenciamento ou destituição do Gestor, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e obrigações do Gestor; e/ou (ii) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, aprovem a fusão, cisão ou incorporação do Fundo.

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

16.9 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia.

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

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

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

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 17, §1º do Anexo III da Resolução CVM 175 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma ou assinatura digital certificada pelo ICP-Brasil do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

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

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

16.11.1 No caso de renúncia da Administradora, atendidos os requisitos estabelecidos na Resolução CVM 175, caberá à Administradora adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela Administradora a cada cotista, desde que observadas as formalidades previstas na legislação em vigor.

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

16.12.2 A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (*e-mail*), plataforma eletrônica a ser informada pela Administradora ou via mecanismo digital "click through", desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia e deverá se dar dentro de: (i) no mínimo, 15 (quinze) dias contados do envio da consulta, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

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

16.12.4 Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pela Administradora, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada. O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da sua realização.

16.13 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

(i) a Administradora e/ou o Gestor;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, incluindo os titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

16.13.1 Não se aplica a vedação prevista nos itens acima quando:

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

16.14 Observada a regulamentação aplicável e vigente à época da convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital.

17. FATORES DE RISCO

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

17.2 As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com a garantia da Administradora e do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1 Constituem despesas e 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 legislação em vigor;

(iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

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

(vii) 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;

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

(ix) gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleia de Cotistas e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os prestadores de serviços essenciais, se aplicável, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

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

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

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

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

(xiv) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;

(xv) honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado, consultoria imobiliária e consultoria especializada;

(xvi) gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xvii) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Sucesso, *flat fee* e Taxa Mensal, incluindo parcelas destinadas ao consultor imobiliário, caso contratado, e parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;

(xviii) montantes devidos na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Sucesso, Taxa Mensal e taxa de distribuição, quando houver, observado o disposto na regulamentação vigente;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome dos Cotistas;

(xx) contratação de agência de classificação de risco de crédito, quando for o caso;

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

(xxii) despesas com avaliações obrigatórias dos ativos do Patrimônio Líquido;

(xxiii) despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de representantes dos Cotistas; e

(xxv) despesas relacionadas ao registro das CPR-F em Entidade Registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil.

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

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

19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

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

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

20. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1 Sem prejuízo do disposto no Capítulo 10 acima, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2 A amortização de Cotas para liquidação do Fundo, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, será obrigatória na hipótese de venda de quaisquer dos Imóveis, respeitada a Ordem de Alocação de Recursos.

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

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

20.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na legislação em vigor, o que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da conclusão da alienação dos ativos do Fundo.

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

20.7 No caso de liquidação do Fundo, para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

20.8 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

20.9 Dação em Pagamento. Caso o Fundo não detenha recursos em moeda corrente nacional suficientes para efetuar o pagamento do resgate devido com relação às Cotas, as Cotas poderão ser resgatadas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando o item 20.9.2 abaixo, por meio de dação em pagamento de ativos integrantes da carteira do Fundo, com a entrega da totalidade dos referidos ativos, sendo certo que a dação em pagamento somente ocorrerá após a última data de resgate de Cotas.

20.9.1 Qualquer entrega de ativos para fins de pagamento de resgate aos Cotistas deverá ser realizada observando a Ordem de Alocação de Recursos entre as Subclasses e, dentre os Cotistas de uma mesma subclasse, por procedimento de rateio com base na proporção do número de Cotas daquela subclasse detido por cada um dos Cotistas no momento do rateio em relação ao Patrimônio Líquido. A entrega de ativos mencionada neste item deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

20.9.2 A Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, deverá deliberar sobre as condições e os procedimentos de entrega dos ativos integrantes da classe a título de pagamento em espécie do resgate das Cotas aos Cotistas, sendo certo que, caso a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a um consenso, os ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil e a correspondente fração ideal de cada Cotista e a ordem de prioridade estabelecida entre as Subclasses, observadas as disposições do Código Civil.

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

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

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

20.13 Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

(i) data de cálculo do valor da cota de amortização, a saber: (a) valor de abertura das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino apurado na respectiva data; e (b) valores de fechamento das Cotas Subordinadas Júnior apurados em data imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e

(ii) data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

20.14 Liquidação Antecipada. O inadimplemento das CPR-F e/ou do Arrendamento, ainda que parcial, ou mesmo a declaração de vencimento antecipado das CPR-F ou rescisão antecipada do Arrendamento, seja por qual motivo for, não provocará a decretação imediata de um Evento de Liquidação Automática (conforme abaixo definido), mas ensejará a decretação de um "Evento de Cura",

que perdurará pelo prazo de até 90 (noventa) dias ou em menor prazo, a critério do Gestor, contado da data em que se verificar o inadimplemento das CPR-F, Arrendamento e/ou a decretação de antecipação de seu vencimento e/ou rescisão antecipada, conforme aplicável, seja por qual motivo for.

20.14.1 Durante o prazo de duração de um Evento de Cura:

(i) os eventos de pagamento programados do Fundo serão imediatamente suspensos; e

(ii) o Gestor deverá iniciar os procedimentos para que o Emitente sane o respectivo descumprimento das CPR-F e/ou do Arrendamento que provocou a ocorrência do Evento de Cura.

20.14.2 O eventual saneamento do inadimplemento das CPR-F e/ou do Arrendamento após a decretação de um Evento de Cura, por meio do pagamento integral da respectiva obrigação inadimplida, cessará os efeitos do Evento de Cura, de modo que a Classe retornará à sua normalidade operacional.

20.14.3 Caso, ao final do período de 90 (noventa) dias contado a partir da data em que se iniciar um Evento de Cura, o(s) descumprimento(s) das CPR-F e/ou do Arrendamento não forem sanados pelo Emitente, nos termos acima, será decretado um "Evento de Liquidação Automática" do Fundo. Nesta hipótese, o Gestor deverá iniciar os procedimentos para que o Fundo realize a venda dos Imóveis, a qual poderá ocorrer: (i) à vista, desde que o valor de venda seja, no mínimo, suficiente para efetuar o pagamento das despesas e encargos do Fundo, da remuneração prevista nos respectivos *benchmarks* das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino; ou (ii) a prazo, desde que observadas as seguintes condições: (a) o Gestor expressamente aprove, por escrito, o crédito relativo ao comprador dos Imóveis; (b) o prazo estipulado para pagamento do preço da venda seja inferior ao prazo de duração do Fundo; (c) as parcelas referentes ao preço da venda sejam suficientes para efetuar o pagamento das despesas e encargos do Fundo e da remuneração prevista nos respectivos *benchmarks* das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino ao longo do período de recebimento; e (d) seja respeitada a Ordem de Alocação de Recursos ("Condições Mínimas").

20.14.4 Caso os valores eventualmente recebidos pelo Fundo em função da venda dos Imóveis excedam o pagamento das despesas e encargos do Fundo, bem como o saldo devedor das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, e observado o pagamento da Taxa de Sucesso, o saldo remanescente será pago aos Cotistas titulares das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, a título de Prêmio, observado o pagamento da Taxa de Sucesso.

20.14.5 Caso, ao final do período de 1 (um) ano contado a partir da data em que iniciar um Evento de Liquidação Automática, a venda do imóvel não tenha sido formalizada nos termos do item 20.14.3 acima: (i) a venda dos Imóveis ficará condicionada à aprovação dos Cotistas titulares de Cotas Sêniores e de Cotas Subordinadas Mezanino, reunidos em uma Assembleia Geral de Cotistas convocada para este fim; e (ii) o Gestor deverá apresentar aos cotistas titulares de Cotas Sêniores e de Cotas Subordinadas Mezanino todas as propostas de compra recebidas para que estes possam embasar sua deliberação sobre o tema.

20.14.6 Caso, ao final do período de 2 (dois) anos contado a partir da data em que iniciar um Evento de Liquidação Automática, a venda do imóvel não tenha sido formalizada nos termos do item 20.14.5 acima: (i) a venda dos Imóveis ficará condicionada à aprovação dos Cotistas titulares de Cotas Sêniores, reunidos em uma Assembleia Geral de Cotistas convocada para este fim; e (ii) o Gestor deverá apresentar aos cotistas titulares de Cotas Sêniores todas as propostas de compra recebidas para que estes possam embasar sua deliberação sobre o tema.

20.14.7 Uma vez realizada a alienação da totalidade dos Imóveis e distribuídos integralmente os recursos dela decorrentes, na forma dos itens acima, caso ainda remanesçam Cotistas cujas Cotas não tenham sido integralmente resgatadas por meio de tais recursos, os ativos eventualmente remanescentes no patrimônio do Fundo, de qualquer natureza, serão dados em pagamento aos Cotistas remanescentes, a título de resgate em ativos de suas respectivas Cotas, para fins de conclusão da liquidação antecipada do Fundo, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. A dação em pagamento de que trata este item observará a Ordem de Alocação de Recursos e será realizada na proporção do saldo não resgatado das Cotas de titularidade de cada Cotista remanescente, atribuindo-se a cada um a fração ideal dos ativos remanescentes correspondente ao referido saldo, hipótese em que, formalizada a dação, as respectivas Cotas serão consideradas resgatadas e extintas.

20.14.8 Sem prejuízo do quanto disposto nos itens acima, no caso de pagamento tempestivo e integral das CPR-F e desde que as Cotas Sêniores e as Cotas Subordinadas Mezanino tenham sido totalmente resgatadas e as despesas do Fundo devidamente pagas, observada a Ordem de Alocação de Recursos, haverá a liquidação antecipada do Fundo, hipótese na qual os Imóveis deverão ser entregues, em dação em pagamento, aos cotistas titulares de Cotas Subordinadas Juniores.

21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do

item 22.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.3.1 Não poderá ser eleito como representante de cotistas aquele que for titular de Cotas Subordinadas Juniores.

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

21.5 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação em vigor; e

(ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos da legislação em vigor.

21.7 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, conforme aplicável, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

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

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário que reflita o Suplemento K do Anexo III da Resolução CVM n° 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

(viii) fornecer à Administradora, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do Informe Anual, conforme aplicável.

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

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

21.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do item 22.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos do artigo 61 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do seu Anexo III.

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

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

21.9 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas.

22. CONSELHO CONSULTIVO

22.1 O Fundo não terá qualquer conselho consultivo.

23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA

23.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo, deve, imediatamente, (i) suspender a realização da amortização de Cotas; (ii) não realizar novas subscrições de Cotas; (iii) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (iv) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

23.2 Após tomadas as medidas previstas no item anterior, a Administradora deverá em até 90 (noventa) dias: (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério da Administradora e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º do artigo 122 da Resolução CVM 175, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo Fundo, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item "(i)", em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

23.3 Após a adoção das medidas previstas no item 23.1 acima, caso a Administradora e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência do Fundo, a adoção das medidas referidas na cláusula 23.2 acima se torna facultativa.

23.4 Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 23.2 acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e a Administradora ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos no cláusula 23.1 acima, devendo a Administradora 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.

23.5 Caso posteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas que trata a cláusula 23.2 acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral de Cotistas deve ser realizada exclusivamente para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

23.6 Na Assembleia Geral de Cotistas de que trata o cláusula 23.2 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 das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (ii) cindir, fundir ou incorporar o Fundo a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pela Administradora e pelo Gestor; (iii) liquidar o Fundo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

23.7 Na Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 23.2 acima, o Gestor deve comparecer à assembleia, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a sua ausência não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

23.8 Na Assembleia Geral de Cotistas de que trata a cláusula 23.2 acima, é permitida ainda a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

23.9 Caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no item 23.6 acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

23.10 A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência do Fundo, 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.

23.11 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, a Administradora deve divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM. Caso a Administradora não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento à Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores. O cancelamento do registro do

Fundo não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

23.12 O cancelamento do registro do Fundo não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

23.13 As decisões tomadas no âmbito das Assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos prestadores de serviços essenciais.

23.13.1 Constatado o Patrimônio Líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, a Administradora deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

23.14 A deliberação dos Cotistas pela insolvência do Fundo obriga a Administradora a requerer judicialmente a decretação de insolvência e, nesta hipótese, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil.

23.15 Para os fins deste Regulamento, "Patrimônio Líquido" significa a soma algébrica do caixa disponível com o valor dos Imóveis, das CPR-F e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo e eventuais valores a receber, subtraídas as exigibilidades referentes às despesas e encargos do Fundo e as provisões referidas neste Regulamento.

24. DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Parte Geral e pelo Anexo Normativo VI e, subsidiariamente, pelo Anexo Normativo III ou por norma posterior que venha a regular os fundos de investimento nas cadeias do agronegócio e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

ANEXO I

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à entrada em vigor de regulação específica para o FIAGRO

Por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não possui jurisprudência pacífica, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a oferta de Cotas e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Risco de insucesso na aquisição dos Imóveis e/ou das CPR-F

O Fundo foi constituído com o propósito de levantar recursos para a aquisição dos Imóveis e das CPR-F. Caso o Fundo não seja bem sucedido em sua aquisição, por motivos alheios ou não à sua vontade, incluindo problemas detectados nos Imóveis, divergências com relação à precificação ou falta de acordo na negociação sobre a compra dos Imóveis e/ou aquisição das CPR-F, o Gestor não será capaz de alocar os recursos captados nos Imóveis e/ou nas CPR-F e, consequentemente, poderá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o término antecipado do Fundo, acarretando prejuízos aos cotistas ou redução da rentabilidade esperada pelos investidores.

Riscos relacionados à revogação da aquisição dos Imóveis

Durante o período em que estiver vigendo um “Evento de Cura”, a gestão de venda do ativo ficará a critério do Gestor desde que respeitadas as seguintes premissas mínimas:

(i) os valores de venda à vista dos Imóveis sejam, no mínimo, suficientes para efetuar o pagamento das despesas e encargos do Fundo, da remuneração prevista nos respectivos *benchmarks* das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino; ou

(ii) a venda a prazo dos Imóveis conte, no mínimo, com (a) aprovação de crédito dos compradores feita pelo Gestor, por escrito; (b) prazo de vencimento limitado ao prazo de duração do Fundo; e (c) parcelas referentes ao preço de aquisição que sejam suficientes para efetuar o pagamento das despesas e encargos do Fundo e da remuneração prevista nos respectivos *benchmarks* das Cotas Sêniores e das Cotas Subordinadas Mezanino, ao longo do período de recebimento, respeitada a Ordem de Alocação de Recursos.

Findo o prazo de "Evento de Cura" sem que a venda dos Imóveis tenha sido formalizada, há a decretação de um "Evento de Liquidação Automática" do Fundo, de modo que a venda dos Imóveis ficará condicionada à aprovação dos Cotistas reunidos em uma Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim, se não respeitadas as condições mínimas acima, e o Gestor terá a obrigação de apresentar aos Cotistas titulares de Cotas Sêniores todas as propostas recebidas para deliberação.

Os Imóveis serão adquiridos da Proprietária, que utiliza os Imóveis para exercer suas atividades de produção rural. Caso esta venha a solicitar a recuperação judicial ou falência, são ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não a intenção deste fraudar credores, entre outros, a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos, bem como os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior. Também são revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida, ou ainda em casos de fraude à execução e fraude fiscal, quando não restarem bens suficientes para fazer frentes às obrigações do devedor. O Fundo pretende negociar a aquisição dos Imóveis a valor abaixo do valor de mercado e posteriormente dá-los em arrendamento para o antigo proprietário por um prazo de até 10 (dez) anos. Com os recursos da venda dos Imóveis, o antigo proprietário pretende liquidar obrigações com credores, a quem deu os próprios imóveis em garantia, conforme constam nas hipotecas registradas nas matrículas dos Imóveis. A venda dos Imóveis a preço inferior ao valor de mercado poderá ser objeto de questionamento por parte de credores que se sentirem lesados, podendo vir a ser revogada a venda dos Imóveis ao Fundo, que, neste caso, deverá

buscar ressarcimento contra o antigo proprietário, o que poderá vir a causar prejuízos substanciais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo à perda de propriedade por vícios na cadeia dominial

A análise da cadeia dominial dos Imóveis, durante o processo de auditoria (*due diligence*), poderá constatar a existência de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, pessoas jurídicas brasileiras que sejam controladas (diretamente ou indiretamente) por capital estrangeiro, dentre os antigos proprietários dos Imóveis, de modo que a aquisição destes por tais proprietários anteriores, bem como a sua transferência aos adquirentes posteriores – incluindo o Fundo, poderá estar sujeita aos efeitos previstos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada ("Lei 5.709"). Referida norma legal disciplina as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas, bem como por pessoas jurídicas brasileiras cujo controle, direto ou indireto, seja exercido por estrangeiros, impondo o cumprimento de condições específicas, conforme detalhadas na lei, para que sejam consideradas válidas as referidas aquisições. Nesse sentido, conforme previsão constante no seu artigo 15, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições da Lei 5.709 é nula de pleno direito, sendo certo que a declaração de tal nulidade em juízo acarreta a imediata restauração da propriedade do imóvel rural ao alienante que pretendeu transmiti-lo ao estrangeiro, com a consequente restituição do valor pago no âmbito da aquisição. Ressalta-se, ainda, que a decretação da nulidade da transmissão do imóvel em um ponto da cadeia dominial invalida, também, todos os atos de transferência de propriedade subsequentes. Assim, considerando, ainda, a impossibilidade de se afirmar, com exatidão, que a aquisição dos Imóveis por estrangeiros eventualmente identificados nas suas respectivas cadeias dominiais observou plenamente os requisitos constantes na Lei 5.709, é existente, ainda, o risco de questionamento judicial da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o que poderá se desdobrar na efetiva perda da propriedade dos referidos bens imóveis pelo Fundo, afetando negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Este risco, ainda, não é exclusivo em relação à titularidade por parte de estrangeiros. Caso tenha havido qualquer vício na aquisição dos Imóveis ao longo da sua cadeira dominial, inclusive em virtude de fraude, poderá ser decretada a nulidade da aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Ademais, ainda que o Fundo venha a aplicar procedimentos de auditoria legal para verificação da regularidade documental dos Imóveis, tal auditoria possui escopo limitado e pode não ser suficiente para constatar riscos, sobretudo de fraude, que possam contaminar a cadeira dominial e a aquisição dos Imóveis em si, acarretando prejuízos substanciais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição dos Imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos Imóveis. As aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados aos Imóveis. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis, problemas esses não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado nos Imóveis pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados, 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 dos Imóveis. Inclusive, dependendo da situação dos Imóveis, a 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 dos Imóveis que podem sobre eles recair, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá: (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pelo Fundo; (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (iv) perda da propriedade do Fundo sobre os Imóveis, sem que sejam reavidos os respectivos valores investidos, 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.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição dos respectivos imóveis, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição dos imóveis 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.

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 surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou parceiros, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e

desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Riscos relacionados à guerra e conflitos internacionais

O agravamento de conflitos existentes ou surgimento de novos conflitos entre países, como guerras, rebeliões, invasões, embargos, retaliações, disputas tarifárias, entre outros, poderão afetar a economia global e causar impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e o setor do agronegócio, afetando adversamente a exploração dos Imóveis, a capacidade de pagamento das CPR-F e a rentabilidade do Fundo.

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelo Emitente ou por eventuais adquirentes dos Imóveis. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem outorgados em arrendamento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito do Emitente. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesses

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

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos

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

Riscos de Liquidez

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

Risco de o valor dos Imóveis não estar apreçado a valor de mercado ou seu apreçamento diferir do efetivo valor de venda

Os Imóveis serão registrados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Imóveis sempre que houver indicação de perdas prováveis em seus valores.

Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Imóveis constante no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente os valores dos Imóveis estarão condizentes com os seus valores de mercado. Dessa forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo poderá receber valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração

O Fundo deverá aplicar parcela preponderante do seu Patrimônio Líquido nos Imóveis. Quaisquer problemas que venham afetar os Imóveis e/ou o Emitente poderão afetar de forma substancial o patrimônio do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos Fiagro por meio da Lei 14.130. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas Cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei 11.033, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, nem sejam ligados a Cotista que detenha mais de 30% do Patrimônio Líquido do Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de

balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

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

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

Riscos ambientais

Os Imóveis 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 pela 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 à 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 a Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastarem 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 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.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder

Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis, o Contrato de Arrendamento será rescindido. Dessa forma, caso os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios imóveis ou de áreas de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

Risco de sinistro

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores de arrendamento e/ou parceria inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos arrendatários e/ou parceiros dos imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para arrendamento e parceria após despejo ou saída amigável do arrendatário e/ou parceiro. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Imóveis e condições externas

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

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade de os Imóveis serem gravados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da

propriedade dos Imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Imóveis pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

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

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de imóveis rurais, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de arrendamento/parceria rural e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente

reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco relativo às novas emissões e diluição

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

Risco relativo à não substituição da Administradora

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

Riscos relacionados a ações judiciais desfavoráveis sobre os Imóveis

Ao longo do prazo de duração do Fundo, poderá haver ações judiciais relacionadas às áreas onde estão localizados os Imóveis, envolvendo, dentre outras questões, anulação de registro, usucapião, reintegração de posse e interdito proibitório. Caso essas ações sejam julgadas desfavoravelmente ao titular do respectivo imóvel, poderão afetar a propriedade dos Imóveis pelo Fundo, o que poderá provocar a impossibilidade de utilizar os Imóveis como pretendido inicialmente e, portanto, gerar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de regularidade dos imóveis rurais

A propriedade dos Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Imóveis na matrícula competente poderão dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderão 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 alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição dos Imóveis. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico dos respectivos municípios nos quais os Imóveis estão localizados, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo dos respectivos municípios. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pelas prefeituras dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para os Imóveis e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de alteração da reserva legal no bioma

Os Imóveis podem se situar em áreas de reserva ambiental, nas quais há a obrigação de preservação da vegetação nativa, nos termos do Código Florestal brasileiro, e tal obrigação pode variar conforme o bioma do local em que os Imóveis estão localizados. 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.

Riscos fundiários

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

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

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis

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

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Riscos associados à liquidação do Fundo

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

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

Riscos de prazo

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

Risco de descontinuidade

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Gestor e pela Consultora Especializada, no caso dos Imóveis, e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de ativos e, por consequência, o resultado do Fundo.

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

(i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais;

(ii) pressão para queda do valor médio da área arrendada;

(iii) tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

(iv) depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do Fundo;

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

(vi) mudanças regulatórias afetando o setor de commodities;

(vii) risco de recuperação judicial da Proprietária, do Arrendatário e/ou do Emitente;

(viii) alterações nas regras da legislação vigente.

Risco de imagem

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

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir os Imóveis e celebrar o Contrato de Arrendamento ou estes poderão não ser adequadamente honrados. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com os Imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (iii) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode

ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de uso de derivativos

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir nos Imóveis. A administração destes será realizada pela Consultora Especializada, empresa ligada ao Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Consultora Especializada na administração dos Imóveis, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

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

Riscos institucionais

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

Riscos de crédito das Aplicações Financeiras

As Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitas à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores das Aplicações Financeiras ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores das Aplicações Financeiras ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do

Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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 de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM n˚ 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

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 Imóveis, 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, inadimplência ou extinção das CPR-F

O integral e tempestivo pagamento das CPR-F é a principais fonte de remuneração recorrente do Fundo.

Nesse sentido, as CPR-F poderão ser inadimplidas, bem como ser considerada inválidas, inexequíveis ou ineficazes por motivos alheios à vontade do Fundo, da Administradora e/ou do Gestor, o que poderá afetar negativamente o Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos valores eventualmente devidos ao Fundo e/ou excussão das eventuais garantias relacionadas serão bem-sucedidos, e mesmo no caso de os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão será suficiente para a integral quitação dos valores devidos ao Fundo.

Assim, a rentabilidade dos Cotistas dependerá do adimplemento integral e pontual das CPR-F, sendo que a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do emitente das CPR-F poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento de rendimentos pelo Fundo.

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o Fundo seja derrotado em

processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco da administração dos Imóveis por terceiros

A administração dos Imóveis será realizada pela Consultora Especializada, empresa ligada ao Gestor, se aprovada pelos Cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco da não colocação do montante inicial da Oferta

Caso não seja atingido o montante inicial da oferta de Cotas, a oferta será cancelada, sendo todos os pedidos de reserva, se for o caso, e boletins de subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso os investidores não integralizem a totalidade das Cotas nas datas indicadas no Boletim de Subscrição, o Fundo não terá recursos para realizar a aquisição dos Imóveis, sendo necessário recorrer a fontes alternativas de captação, que poderão não estar disponíveis.

Risco da não aquisição dos Imóveis

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Imóveis, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Caso, por qualquer das razões acima, a aquisição dos Imóveis não se concretize, o Gestor deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar a liquidação antecipada do Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis existentes anteriormente à sua aquisição pelo Fundo

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

Riscos Relacionados ao Agronegócio

O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações,

dependendo (a) da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos, Comunidade Europeia e China), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de *commodities* similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos arrendatários e parceiros dos imóveis agrícolas do Fundo, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada Pelo Poder Judiciário

A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de Classes de Cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da oferta

Durante a colocação das Cotas, o investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Os recibos

das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

ANEXO II

APÊNDICE DAS COTAS SÊNIORES

As emissões de Cotas Sêniores da **CLASSE ÚNICA DERESPONSABILIDADE LIMITADA DO JB TERRAS II FIAGRO** ("Classe"), emitida nos termos do Regulamento do **JB TERRAS II FIAGRO** ("Cotas Sêniores", "Fundo" e "Regulamento", respectivamente) terão as seguintes características:

Data de Emissão:	19 de junho de 2026.
Montante das Cotas Sêniores da 1ª (primeira) emissão:	R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), na data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Sêniores ("Data da 1ª Integralização")., podendo o montante total das Cotas Sêniores variar de acordo com o valor unitário das Cotas Sêniores em cada data de integralização.
Quantidade de Cotas Sêniores da 1ª emissão:	42.000 (quarenta e duas mil) Cotas Sêniores.
Valor Nominal Unitário de Emissão:	R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). A partir do Dia Útil seguinte à Data da 1ª Integralização, as Cotas Sêniores serão valorizadas todo Dia Útil, nos termos do Regulamento.
Forma de Integralização:	À vista, em moeda corrente nacional.
Prazo para Distribuição:	180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta.
Tipo de oferta:	Oferta pública sob o rito de registro automático, na disciplina da Resolução CVM 160.
Regime de Distribuição:	Melhores esforços.

Coordenador Líder da Oferta:	Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.
Possibilidade de Distribuição Parcial:	Conforme disposto na Clausula 6.4 do Regulamento.
Lote Adicional:	Não há.
Público-Alvo da Oferta:	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Aplicação Mínima:	Conforme disposto na Cláusula 6.3 do Regulamento.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário das Cotas Sêniores não será atualizado monetariamente.
Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data da 1ª Integralização das Cotas Sêniores (cada uma, uma "Data de Integralização") ou da Data de Pagamento (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento ou a data de uma eventual liquidação antecipada das Cotas Sêniores, o que ocorrer primeiro, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Fator DI = Corresponde ao produtório das Taxas DI, da data de início do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

k = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = corresponde ao número total de Taxas DI-Over consideradas desde a Data da 1ª Integralização ou a última Data de Pagamento, até a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

TDIk = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(1 + \frac{DI_k}{100}\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DIk = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator *Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(1 + \frac{Spread}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Spread = 4,5000 (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimo).

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da 1ª Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para efeito de cálculo da DIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 (quatorze), considerando que os dias decorridos entre o dia 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis; e

(vii) Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da 1ª Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior (exclusive) e, no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (exclusive) e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente (inclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de resgate.

A Remuneração estabelecida neste Apêndice serve como uma meta de desempenho para as Cotas Sêniores, não constituindo uma garantia de retorno ou de atingimento de resultados. O desempenho da Classe pode variar de acordo com as condições de mercado, estratégias adotadas e outros fatores, e não há garantia de que a Classe atingirá ou superará o referencial estabelecido.

Pagamento de Remuneração: A Remuneração estabelecida neste Apêndice será paga nas datas indicadas na tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento de Remuneração"):

Data de Pagamento	Data Útil Pagamento	Remuneração (Juros)
26/10/2026	26/10/2026	Sim
25/05/2027	25/05/2027	Sim
25/10/2027	25/10/2027	Sim
25/05/2028	25/05/2028	Sim
25/10/2028	25/10/2028	Sim
25/05/2029	25/05/2029	Sim
25/10/2029	25/10/2029	Sim
27/05/2030	27/05/2030	Sim
25/10/2030	25/10/2030	Sim
26/05/2031	26/05/2031	Sim
27/10/2031	27/10/2031	Sim

Amortização de Principal: A amortização das Cotas Sêniores ocorrerá de acordo com as datas e percentuais indicados abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Amortização" e, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"):

Data de Pagto	Data Útil Pagto	Remuneração (Juros)	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
26/10/26	26/10/26	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/27	25/05/27	Sim	Não	Não	0,00%

25/10/27	25/10/27	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/28	25/05/28	Sim	Sim	Não	17,50%
25/10/28	25/10/28	Sim	Sim	Não	9,09%
25/05/29	25/05/29	Sim	Sim	Não	23,33%
25/10/29	25/10/29	Sim	Sim	Não	13,04%
27/05/30	27/05/30	Sim	Sim	Não	35,00%
25/10/30	25/10/30	Sim	Sim	Não	23,08%
26/05/31	26/05/31	Sim	Sim	Não	70,00%
27/10/31	27/10/31	Sim	Sim	Não	100,00%

Caso uma Data de Pagamento não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, não havendo direito por parte dos cotistas a qualquer acréscimo, conforme disposto na cláusula 10.9 do Regulamento.

Prazo de Duração e Data de Resgate:

As Cotas Sêniores serão resgatadas na última Data de Pagamento de Amortização, que corresponde ao término do prazo de duração das Cotas Seniores, em 25 de outubro de 2031.

Caso a última Data de Pagamento não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, não havendo direito por parte dos cotistas a qualquer acréscimo, conforme disposto na cláusula 10.9 do Regulamento.

Registro e Negociação das Cotas Sêniores:

As Cotas Sêniores serão depositadas para (i) distribuição primária por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas Sêniores depositadas eletronicamente na B3; e (ii) negociação secundária por meio do FUNDOS21, sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Cotas Sêniores depositadas eletronicamente pela B3. As Cotas Sêniores estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e demais

disposições aplicáveis, incluindo as disposições constantes do Regulamento.

ANEXO III

APÊNDICE DAS COTAS SUBORDINADAS MEZANINO

As emissões de Cotas Subordinadas Mezanino da **CLASSE ÚNICA DERESPONSABILIDADE LIMITADA DO JB TERRAS II FIAGRO** ("Classe"), emitida nos termos do Regulamento do **JB TERRAS II FIAGRO** ("Cotas Subordinadas Mezanino", "Fundo" e "Regulamento", respectivamente) terão as seguintes características:

Data de Emissão:	19 de junho de 2026.
Montante das Cotas Subordinadas Mezanino da 1ª (primeira) emissão:	R$ 16.750.000,00 (dezesseis milhões setecentos e cinquenta mil reais), na data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subordinadas Mezanino ("Data da 1ª Integralização")., podendo o montante total das Cotas Subordinadas Mezanino variar de acordo com o valor unitário das Cotas Subordinadas Mezanino em cada data de integralização.
Quantidade de Cotas Subordinadas Mezanino da 1ª (primeira) emissão:	16.750 (dezesseis mil setecentos e cinquenta) Cotas Subordinadas Mezanino.
Valor Nominal Unitário de Emissão:	R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). A partir do Dia Útil seguinte à Data da 1ª Integralização, as Cotas Subordinadas Mezanino serão valorizadas todo Dia Útil, nos termos do Regulamento.
Forma de Integralização:	À vista, em moeda corrente nacional.
Prazo para Distribuição:	180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta.
Tipo de oferta:	Oferta pública sob o rito de registro automático, na disciplina da Resolução CVM 160.
Regime de Distribuição:	Melhores esforços.

Coordenador Líder da Oferta:	Terra Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.
Possibilidade de Distribuição Parcial:	Conforme disposto na Clausula 6.4 do Regulamento.
Lote Adicional:	Não há.
Público-Alvo da Oferta:	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Aplicação Mínima:	Conforme disposto na Cláusula 6.3 do Regulamento.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Cotas Subordinadas Mezanino, será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária"), pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data da 1ª Integralização até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, da seguinte forma ("Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

"VNa": corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe": corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado de acordo com a seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

"k" = corresponde ao número de ordem de NIk, variando de 1 (um) até n;

"n" número total de índices do IPCA considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

"NIk" valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização referente ao 2º (segundo) mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento e, após a Data de Pagamento respectiva, o "NIk" corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização. Para fins exemplificativos, na Data de Pagamento de dezembro devemos utilizar o número-índice do IPCA divulgado no mês de novembro referente ao mês de outubro;

"NI_k -1" corresponde ao valor do número índice do IPCA utilizado no mês imediatamente anterior ao mês

"dup" corresponde ao número de Dias Úteis entre a Data da 1ª Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

"dut" corresponde ao número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Observações: O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; (ii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor; (iii) Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e (iv) caso, até a Data de Pagamento, o índice referente ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último índice divulgado, observado o disposto neste Apêndice.

A Atualização Monetária estabelecida neste Apêndice serve como uma meta de desempenho para o Fundo, não constituindo uma garantia de retorno ou de atingimento de resultados. O desempenho do Fundo pode variar de acordo com as condições de mercado, estratégias adotadas e outros fatores, e não há garantia de que o Fundo atingirá ou superará o referencial estabelecido.

Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,75% (quatorze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano ("Remuneração"). A Remuneração utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado desde a Data da 1ª Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento (exclusive) (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$J = VNa\ x\ (Fator\ Spread - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(1 + \frac{Spread}{100}\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

spread = 14,7500 (quatorze inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimo); e

DP = número de Dias Úteis entre a data de encerramento do Período de Capitalização imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da 1ª Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior (exclusive) e, no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (exclusive) e termina na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente subsequente (inclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de resgate.

A Remuneração estabelecida neste Apêndice serve como uma meta de desempenho para o as Cotas Subordinadas Mezanino, não constituindo uma garantia de retorno ou de atingimento de resultados. O desempenho da Classe pode variar de acordo com as condições de mercado, estratégias adotadas e outros fatores, e não há garantia de que a Classe atingirá ou superará o referencial estabelecido.

Pagamento de Remuneração: A Remuneração estabelecida neste Apêndice será paga nas datas indicadas na tabela abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento de Remuneração"):

Data de Pagamento	Data Útil Pagamento	Remuneração (Juros)
26/10/2026	26/10/2026	Sim
25/05/2027	25/05/2027	Sim
25/10/2027	25/10/2027	Sim
25/05/2028	25/05/2028	Sim
25/10/2028	25/10/2028	Sim
25/05/2029	25/05/2029	Sim
25/10/2029	25/10/2029	Sim
27/05/2030	27/05/2030	Sim
25/10/2030	25/10/2030	Sim
26/05/2031	26/05/2031	Sim
27/10/2031	27/10/2031	Sim
25/05/2032	25/05/2032	Sim
25/10/2032	25/10/2032	Sim
25/05/2033	25/05/2033	Sim
25/10/2033	25/10/2033	Sim
25/05/2034	25/05/2034	Sim
25/10/2034	25/10/2034	Sim
25/05/2035	25/05/2035	Sim
25/10/2035	25/10/2035	Sim
26/05/2036	26/05/2036	Sim

Amortização de Principal:

A amortização das Cotas Subordinadas Mezanino ocorrerá de acordo com as datas e percentuais indicados abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Amortização" e, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"):

Data de Pagto	Data Útil Pagto	Remuneração (Juros)	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
26/10/26	26/10/26	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/27	25/05/27	Sim	Não	Não	0,00%
25/10/27	25/10/27	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/28	25/05/28	Sim	Não	Não	0,00%
25/10/28	25/10/28	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/29	25/05/29	Sim	Não	Não	0,00%
25/10/29	25/10/29	Sim	Não	Não	0,00%
27/05/30	27/05/30	Sim	Não	Não	0,00%
25/10/30	25/10/30	Sim	Não	Não	0,00%
26/05/31	26/05/31	Sim	Não	Não	0,00%
27/10/31	27/10/31	Sim	Não	Não	0,00%
25/05/32	25/05/32	Sim	Sim	Não	11,11%
25/10/32	25/10/32	Sim	Sim	Não	12,50%
25/05/33	25/05/33	Sim	Sim	Não	14,29%
25/10/33	25/10/33	Sim	Sim	Não	16,67%
25/05/34	25/05/34	Sim	Sim	Não	20,00%
25/10/34	25/10/34	Sim	Sim	Não	25,00%

25/05/35	25/05/35	Sim	Sim	Não	33,33%
25/10/35	25/10/35	Sim	Sim	Não	50,00%
26/05/36	26/05/36	Sim	Sim	Não	100,00%

Prazo de Duração e Data de Resgate:	As Cotas Subordinadas Mezanino serão resgatadas na última Data de Pagamento de Amortização, que corresponde ao término do prazo de duração das Cotas Sêniores, em 25 de maio de 2036. Caso a última Data de Pagamento não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, não havendo direito por parte dos cotistas a qualquer acréscimo, conforme disposto na cláusula 10.9 do Regulamento.
Registro e Negociação das Cotas Subordinadas Mezanino:	As Cotas Subordinadas Mezanino serão depositadas para (i) distribuição primária por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas Subordinadas Mezanino depositadas eletronicamente na B3; e (ii) negociação secundária por meio do FUNDOS21, sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Cotas Subordinadas Mezanino depositadas eletronicamente pela B3. As Cotas Subordinadas Mezanino estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e demais disposições aplicáveis, incluindo as disposições constantes do Regulamento.

ANEXO IV

APÊNDICE DAS COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR

[Nota Eco: conforme deliberado em comitê interno da Eco, em busca da manutenção da isenção fiscal e tendo em vista a transferência das cotas da Maria Paixão para a GJB, seguiremos com as cotas cetipadas. A alteração será feita na próxima versão]

As emissões de Cotas Subordinadas Júnior da **CLASSE ÚNICA DERESPONSABILIDADE LIMITADA DO JB TERRAS II FIAGRO** ("Classe"), emitida nos termos do Regulamento do **JB TERRAS II FIAGRO** ("Cotas Subordinadas Júnior", "Fundo" e "Regulamento", respectivamente) terão as seguintes características:

Data de Emissão:	19 de junho de 2026.
Montante das Cotas Subordinadas Júnior da 1ª (primeira) emissão:	R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), na data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subordinadas Júnior ("Data da 1ª Integralização")., podendo o montante total das Cotas Subordinadas Júnior variar de acordo com o valor unitário das Cotas Subordinadas Júnior em cada data de integralização.
Quantidade de Cotas Subordinadas Júnior da 1ª (primeira) emissão:	74.000 (setenta e quatro mil) Cotas Subordinadas Júnior.
Valor Nominal Unitário de Emissão:	R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). A partir do Dia Útil seguinte à Data da 1ª Integralização, as Cotas Subordinadas Júnior serão valorizadas todo Dia Útil, nos termos do Regulamento.
Forma de Integralização:	As integralizações das Cotas Subordinadas Júnior poderão ocorrer em (i) moeda corrente nacional; ou (ii) mediante a entrega de bens e direitos, inclusive imóveis, desde que: (a) os respectivos bens e direitos sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos deste Regulamento; e (b) sejam observados os procedimentos de avaliação e demais requisitos aplicáveis à integralização em ativos, nos termos da Resolução CVM 175.

Prazo para Distribuição:	Não aplicável
Tipo de colocação:	Colocação privada.
Prazo de Duração e Data de Resgate:	26 de dezembro de 2036 ("Data de Resgate"), respeitando as disposições do Regulamento e deste Apêndice. Caso a Data de Resgate não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, não havendo direito por parte dos cotistas a qualquer acréscimo, conforme disposto na cláusula 10.9 do Regulamento.
Atualização Monetária:	Não aplicável.
Amortização de Principal e Pagamento da Remuneração:	As Cotas Subordinadas Júnior serão integralmente resgatadas na Data de Resgate, somente após o resgate integral das Subclasses de Cotas Sêniores e Cotas Subordinadas Mezanino e desde que as CPR-F tenham sido adimplidas tempestivamente durante toda sua vigência ou sejam antecipadamente liquidadas. O resgate das Cotas Subordinada Júnior, nesses casos, poderá se dar mediante dação em pagamento dos Imóveis.
Registro e Negociação das Cotas Subordinadas Júnior:	As Cotas Subordinadas Juniores: (i) não serão depositadas para distribuição primária por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas Subordinadas Júnior depositadas eletronicamente na B3; e (ii) não serão depositadas para negociação no mercado secundário.