

Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 39.405.730/0001-08
administrado pela

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-020
CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88
e gerido pela

BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05407-002
CNPJ/ME nº 28.038.617/0001-15
no montante de

R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais)

FIAGRO IMOBILIÁRIO

REGISTRO AUTOMÁTICO JUNTO A CVM EM 24 DE FEVEREIRO DE 2023.

Código ISIN das Cotas: BRAMAZCTF018 / Código de Negociação na B3: AMAZ11



O BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), está realizando uma distribuição pública primária de 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil) cotas (“Cotas”), não havendo lote adicional ou suplementar, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Oferta” e “Primeira Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em uma única série, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), observado que a Oferta poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

O regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”) foi aprovado por meio do Instrumento Particular de Alteração do Amazon Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 14 de fevereiro de 2023, conforme alterado pelo Instrumento Particular de Alteração do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário, celebrado pelo Administrador em 10 de abril de 2023.

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14401, 14º e 15º andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a REGISTRO SOB O RITO AUTOMÁTICO na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), na Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.666/93”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 39/21”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário em mercado de balcão não organizado administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.038.617/0001-15, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração e carteiras de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 15.971 de 17 de novembro de 2017 (“Gestor” ou “Gestora”), contando com a parceria estratégica, mas não exclusiva, da TERRA VISTA GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gumercindo Saraiva, nº 54, Sala 04, Bairro Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, CEP: 01449-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.610.393/0001-58 (“Parceiro Estratégico”).

O investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário (conforme definido neste Prospecto Definitivo) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 11 (conforme definida neste Prospecto Definitivo). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 64 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI SUBMETIDO AO RITO AUTOMÁTICO, TENDO SIDO REGISTRADO JUNTO À CVM EM 24 DE FEVEREIRO DE 2023, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS (“ANBIMA”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022 (“CÓDIGO ANBIMA”).

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR E INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 64.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. TODAVIA, RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA AO FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” (PÁGINA 68 DESTA PROSPECTO) PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU PARCEIRO ESTRATÉGICO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENSÃO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO E PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



PARCEIRO ESTRATÉGICO



A data deste Prospecto Definitivo é de 24 de fevereiro de 2023, conforme última atualização em 10 de abril de 2023.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	4
1. SUMÁRIO DA OFERTA	17
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	32
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	35
A Oferta	36
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas	36
Regime de distribuição das Cotas	36
Preço de Subscrição	36
Forma de subscrição e integralização	36
Características, vantagens e restrições das Cotas	38
Público-Alvo da Oferta	39
Destinação dos recursos	39
Período de Distribuição	40
Registro da Oferta	40
Plano de Distribuição	41
Alocação e liquidação da Oferta	42
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	43
Negociação e custódia das Cotas	45
Inadequação de investimento	45
Contrato de Distribuição	46
Regime de distribuição das Cotas	46
Condições Precedentes	46
Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta	50
Data de Emissão	51
Instituições Participantes da Oferta	51
Cronograma indicativo da Oferta	51
Demonstrativo dos custos da Oferta	53
Outras informações	54
Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160	56
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	57
4. BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO	58
Base Legal	59
Regulamento	59
Duração	59
Público-Alvo	60
Objetivo	60
Política de investimentos	60
Estudo de Viabilidade	64
Administrador e Gestor	64
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	65
Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas	67
Conflitos de Interesse	68
Política de distribuição de resultados	69
Compromissos e/ou Contratos	71
Demonstrações Financeiras e Auditoria	71

5.	FATORES DE RISCO	72
	5 PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO	73
	RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL	74
	RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	102
	RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS DE CARBONO	103
	DEMAIS RISCOS	104
6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	105
	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	106
	Tributação aplicável ao Fundo	108
7.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO PARCEIRO ESTRATÉGICO	110
	Breve Histórico do Coordenador Líder	111
	Breve Histórico do Administrador, Custodiante e Escriturador	111
	Breve Histórico do Gestor	112
	Breve Histórico do Parceiro Estratégico	113
8.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	118
	Relacionamento do Administrador Custodiante e Escriturador com o Coordenador Líder	119
	Relacionamento do Administrador com o Gestor	119
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	119
	Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	119
	Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	120
	Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	120
	Relacionamento das Participantes Especiais com os demais prestadores de serviços do Fundo	120
	ANEXOS	121
	ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO	122
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	182
	ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	184
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR	186
	ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE	188

* * * * *

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“Administrador”

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

“ANBIMA”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Anúncio de Encerramento”

Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado na forma da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início”

Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma da Resolução CVM 160.

“Assembleia Geral de Cotistas”

É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo X do Regulamento.

“Ativos Alvo”

São os CRA Alvo e os Ativos Alvo Imóveis, quando referidos em conjunto.

“Ativos Alvo Imóveis”

quaisquer direitos reais sobre os bens imóveis rurais, notadamente destinados à conservação de ativos florestais e recursos naturais nativos, preservados e/ou recuperados (“Ativos Alvo Imóveis”).

<u>"Ativos Financeiros"</u> <u>"Aplicações Financeiras"</u>	ou Os seguintes ativos financeiros: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e/ou (iii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial, os títulos temáticos (<i>greenbonds</i>, <i>socialbonds</i>, <i>sustainable bonds</i> e <i>sustainability linked bonds</i>), desde que realizem a utilização de capital para projetos que tenham como propósito um impacto socioambiental positivo.
<u>"Auditor Independente"</u>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., sociedade devidamente credenciada junto à CVM com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, nº 3.732 – 16º Andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
<u>"B3"</u>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"BACEN"</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
<u>"Capital Integralizado"</u>	O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo.
<u>"Capital Máximo Autorizado"</u>	O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do Regulamento, adicionais as referentes à Primeira Emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, é de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as

perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

"Chamada(s) de Capital"

significa as chamadas de capital realizadas aos investidores com a finalidade de integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição ou documentos de aceitação correspondentes, de acordo com a orientação, diretrizes e prazos definidos pelo Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto;

"CMN"

Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ/ME"

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código Civil"

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

"Código ANBIMA"

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 03 de janeiro de 2022.

"1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"

Comunicado ao mercado informando o pedido de modificação da Oferta e a abertura de prazo para desistência da Oferta, divulgado em 24 de março de 2023, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 indicadas neste Prospecto para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, neste Prospecto de modo a refletir a alteração do "Cronograma Indicativo da Oferta" para prever as novas datas. Em razão da modificação dos termos da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, será aberto o Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta.

"2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"

Comunicado ao mercado informando o pedido de modificação da Oferta e cancelamento dos pedidos de reserva até então realizados, divulgado em 10 de abril de 2023, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3

indicadas neste Prospecto para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, conseqüentemente, neste Prospecto.

<u>"Contrato(s) de Arrendamento"</u>	O(s) contrato(s) de arrendamento, nos termos do Art. 95 e seguintes do Estatuto da Terra, observados os §§ 1º e 2º do Art. 20-A da Lei 8.668/93, por meio do(s) qual(is) o Fundo poderá arrendar os Ativos Alvo Imóveis;
<u>"Contrato(s) de Cessão de Direito Real de Superfície"</u>	O(s) contrato(s) de cessão do direito real de superfície, nos termos do Art. 1.369 e seguintes do Código Civil, por meio do(s) qual(is) o Fundo poderá ceder os direitos reais de superfície dos Ativos Alvo Imóveis;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o <i>Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Cotas da 1ª Emissão do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO Imobiliário, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação</i> , celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, em 14 de fevereiro de 2023, conforme aditado em 10 de abril de 2023, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviço de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento</i> , firmado, em 14 de fevereiro de 2023, conforme aditado em 10 de abril de 2023, entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador.
<u>"Coordenador Líder"</u>	A NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14401, 14º e 15º andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<u>"Cotas"</u>	Todas as cotas de emissão do Fundo.
<u>"Cotistas"</u>	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo.

<u>"Cotista(s) Inadimplente(s)"</u>	o Cotista que, após o recebimento de comunicação enviada pelo Administrador sobre o inadimplemento de uma Chamada de Capital, não regularize a referida Chamada de Capital no prazo e forma previstos no Regulamento e neste Prospecto;
<u>"CRA Alvo"</u>	Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidos nos termos da Resolução CVM nº 60/21, que tenham como destinação dos recursos o financiamento de projetos de geração de Créditos de Carbono.
<u>"Créditos de Carbono"</u>	créditos de carbono negociados em ambiente regulado ou não, certificados, criados e gerenciados decorrentes de manejo sustentável dos recursos naturais e florestais exclusivamente para tal finalidade.
<u>"Custodiante"</u>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<u>"CVM"</u>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<u>"Data da 1ª Integralização de Cotas"</u>	A data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
<u>"Data de Cálculo"</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas.
<u>"Data de Emissão"</u>	Para todos os fins e efeitos legais, o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à realização de uma Chamada de Capital para a primeira integralização, quando as Cotas deverão ser integralizadas pelos subscritores, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento.

<u>"Dias Úteis"</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>"Distribuição Parcial"</u>	É admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta Primária.
<u>"Distribuidor"</u>	O Administrador contratará sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.
<u>"Decreto nº 10.828/21"</u>	O Decreto Federal nº 10.828 de 1º de outubro de 2021, conforme alterado.
<u>"Empresa de Avaliação"</u>	Empresa especializada a ser contratada pelo Fundo para a realização das atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis, quando exigido pela regulação, e de avaliação técnico-ambiental podendo ser, inclusive, o Parceiro Estratégico.
<u>"Fundo"</u>	BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08.
<u>"Gestor"</u>	BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.038.617/0001-15, devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração e carteiras de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 15.971 de 17 de novembro de 2017.
<u>"Governo"</u>	Governo da República Federativa do Brasil.

<u>“Participantes Especiais”</u>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderiram à Oferta e ao Contrato de Distribuição por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Cotas.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	O Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u>	Investidores pessoas físicas e jurídicas consideradas Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação da CVM.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Investidores assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Investidores assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimento Mínimo”</u>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que é de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.
<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

<u>“IPCA”</u> ou <u>“IPCA/IBGE”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante.
<u>“IR”</u>	Imposto de Renda.
<u>“Justa Causa”</u>	Os seguintes atos ou fatos: (i) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários ou (ii) conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Laudo de avaliação dos Ativos Alvo Imóveis, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, bens e direitos.
<u>“Lei nº 4.504/64”</u> ou <u>“Estatuto da Terra”</u>	Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.245/91”</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.929/94”</u>	Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, conforme alterada.

<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.130/21”</u>	Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
<u>“Memorando”</u>	<i>O Memorando de Entendimentos para Futura Parceria Estratégica em Projetos de Geração de Créditos de Carbono</i> celebrado entre o Parceiro Estratégico, o Fundo e o Gestor, em 14 de fevereiro de 2023.
<u>“Montante Inicial da Oferta”</u>	As 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e da presente Oferta, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).
<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>	A Primeira Oferta poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
<u>“Oferta”</u>	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<u>“Parceiro Estratégico”</u>	A TERRA VISTA GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gumercindo Saraiva, nº 54, Sala 04, Bairro Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, CEP: 01449-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.610.393/0001-58, empresa do Grupo Moss , na qualidade de parceira comercial <u>não exclusiva</u> do Fundo na prospecção e Ativos Alvo Imóveis com os atributos necessários ao enquadramento nos objetivos e política de investimento do Fundo, nos termos do Memorando.
<u>“Participações Societárias”</u>	Participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.

"Patrimônio Líquido"

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades e provisões.

"Período de Desistência"

Período de 5 (cinco) Dias úteis após a divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta no qual os investidores que aderiram à Oferta poderão desistir do Pedido de Reserva realizado antes da divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

"Período de Distribuição"

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto na Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o previsto na Resolução CVM 160.

"Pessoas Vinculadas"

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os investidores da oferta que sejam, nos termos da Resolução CVM 160: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores do Coordenador Líder da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou

companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 68 DESTE PROSPECTO.**

“Plano de Distribuição”

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 30 deste Prospecto Definitivo.

“Primeira Emissão”

A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

“Preço de Subscrição”

O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

“Prospecto Definitivo”
“Prospecto”

ou Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO.

“Público-Alvo da Oferta”

Os investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

“Regulamento”

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do instrumento de alteração do Fundo, celebrado em 10 de abril de 2023.

<u>"Renúncia Motivada do Gestor"</u>	Os seguintes atos ou fatos: (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, promovam qualquer alteração neste Regulamento que, (a) altere a política de investimentos do Fundo, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à Multa, incluindo a Justa Causa, a Renúncia Motivada do Gestor, substituição, descredenciamento ou destituição do Gestor, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e obrigações do Gestor; e/ou (ii) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e sem concordância do Gestor, aprovem a fusão, cisão ou incorporação do Fundo.
<u>"Resolução CVM 11"</u>	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 30"</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 35"</u>	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 39"</u>	Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 160"</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Sociedades Investidas"</u>	Sociedades enquadradas como Ativos Alvo nas quais o Fundo poderá deter Participação Societária.
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado atribuído na página 58 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Taxa de Gestão"</u>	Tem o significado atribuído na página 59 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Taxa de Performance"</u>	Tem o significado atribuído na página 59 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Taxa DI"</u>	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa

na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br).

"Valor da Cota"

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

* * * * *

1. SUMÁRIO DA OFERTA

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas do Fundo. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" na página 64 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO.
Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder	NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. , observada a contratação dos Participantes Especiais.
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do <i>Instrumento Particular de Alteração do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAgro Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 14 de fevereiro de 2023, tendo sido alterada nos termos do <i>Instrumento Particular de Alteração do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAgro Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 10 de abril de 2023.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).
Montante Mínimo da Oferta	A Oferta da Primeira Emissão poderá ser encerrada com a colocação e consequente subscrição e integralização da quantidade mínima de

200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Quantidade total de Cotas da Oferta 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas de serie única.

Valor Unitário das Cotas Considerando que esta é a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foi adotado o preço unitário único de subscrição e integralização das Cotas no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, com base nas práticas de mercado.

Ambiente da Oferta A Oferta e liquidação serão realizadas no mercado de balcão não organizado administrado e operacionalizado pela B3, no caso de integralização em moeda corrente nacional; ou junto ao Escriturador do Fundo, em caso de integralização em bens ou direitos que atendam à Política de Investimentos do Fundo, sem intermédio da B3.

Destinação dos recursos Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo III do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo do Ativos Alvo, **observado o previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 33 deste Prospecto Definitivo.**

Características, vantagens e restrições das Cotas e As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal

desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

Preço de Subscrição

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Número de séries

1 (uma) única série.

Investimento Mínimo	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Não será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação de formador de mercado.
Forma de Subscrição e Integralização	As cotas serão subscritas e alocadas diretamente com o administrador Os Investidores, uma vez ocorrida uma Chamada de Capital, poderão integralizar as Cotas: (i) à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis em mercado de balcão não organizado administrado e operacionalizado pela B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta – Forma de subscrição e integralização" na página 31 e seguintes deste Prospecto Definitivo; e/ou (ii) em bens e direitos compatíveis com, a Política de Investimento do Fundo, caso em que a integralização ocorrerá junto ao Escriturador, mediante a celebração do competente termo de integralização. As Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento

Período de Distribuição

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta. No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 34 deste Prospecto Definitivo.**

Investidores

Investidores pessoas físicas e jurídicas considerados Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação da CVM.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos da Resolução CVM 160 a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 1ª Emissão ofertadas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas da 1ª Emissão eventualmente não colocadas deverão ser canceladas.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento, do Boletim de Subscrição.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos da Resolução CVM 160: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Disposições Gerais da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a disponibilização 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 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, observado que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, nos termos do Art. 86 da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída dos Investidores, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada sob o **RITO AUTOMÁTICO** junto a CVM, na forma e nos termos da Resolução CVM 160, em 24 de fevereiro de 2023.

Negociação e Custódia das Cotas As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário de distribuição; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a disponibilização 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 depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3

Alocação e Liquidação da Oferta As ordens recebidas por meio pelas Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos abaixo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos da Resolução CVM 160, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não.

As Instituições Participantes da Oferta informarão ao Coordenador Líder, que transmitirá à B3, a quantidade de Cotas objeto de cada Boletim de Subscrição, sendo certo que a quantidade a ser informada deverá necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias.

O Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu boletim de subscrição junto a uma única Instituição Participante da

Oferta. Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores.

Entretanto, caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas, será realizada de maneira discricionária sob gestão do coordenador líder. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

Poderá ocorrer liquidações da Oferta conforme a realização da respectiva Chamada de Capital, ocorrendo: (i) caso venha a ser integralizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais de mercado de balcão não organizado administrado e operacionalizado pela B3, observado o abaixo descrito; ou (ii) caso venha a ser integralizada em bens e direitos que adequados à Política de Investimentos do Fundo, conforme procedimentos do Escriturador e mediante a celebração do competente termo de integralização.

As Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento.

Caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas em moeda corrente nacional por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Emissão pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores

os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. O procedimento supra descrito não se aplica às Cotas que, porventura, venham a ser integralizadas em bens ou direitos.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 35 deste Prospecto Definitivo.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto na Resolução CVM 160. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta e que

informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento – observado que a alteração promovida pelo 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta não abriu tal possibilidade em razão do cancelamento da totalidade dos pedidos de reserva e subscrições até então realizados. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

A CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Nesse caso, o Coordenador Líder da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, (ii) a Oferta seja revogada, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto na Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 64 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE**

CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador e às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 47 deste Prospecto Definitivo.

* * * * *

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Coordenador Líder

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Corporativa A2-jequitibá – 14º e 15º andares

São Paulo – SP

CEP: 04794-000

At.: Artur Vieira

Tel.: (11) 3841-4515

E-mail: estruturacao@nubank.com.br

Website: www.nuinvest.com.br

As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

**Administrador,
Escriturador
Custodiante**

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05425-020

At.: Funds Trust

Tel.: 3030-7177

E-mail: fundos@vortex.com.br

Website: vortex.com.br

Gestor

BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros

São Paulo – SP

CEP 05407-002

At.: Leonardo Pinto

Tel.: +55 11 96676-1060

E-mail: leonardo.pinto@bloxs.com.br

Website: <https://asset.bloxs.com.br/>

Parceiro Estratégico**TERRA VISTA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Rua Gumerindo Saraiva, nº 54, Sala 04
CEP 01449-070 – São Paulo – SP
At.: Fernanda Junqueira de Castilho Aguiar
Tel.: 11-99930-4033
E-mail: fernandacastilho@moss.earth
Website: <https://moss.earth/pt-br/>

Assessores Legais**DALÓ & TOGNOTTI ADVOGADOS**

Rua Urussuí, nº 300, 1º andar, cj. 11
CEP 04542-903 – São Paulo – SP
At.: Luiz Paulo Lago Daló
Telefone: (11) 4304-9010
E-mail: contato@dtadvs.com.br
Website: www.dtadvs.com.br

**Auditor Independente do
Fundo****PRICEWATERHOUSECOOPERS
INDEPENDENTES LTDA**

Av. Brig. Faria Lima, nº 3.732 – 16º Andar
CEP 04538-132 – São Paulo – SP
At.: Marcelo Luis Teixeira Santos
Telefone: +55 11 3674-2097
E-mail: marcelo.l.teixeira@pwc.com
Website: <https://www.pwc.com.br/>

AUDITORES

* * * * *

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 39 e a Instrução CVM 472; os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A Oferta e a Primeira Emissão de Cotas foram aprovados por meio do *Instrumento Particular de Alteração do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAgro Imobiliário*, celebrado pelo Administrador em 14 de fevereiro de 2023, tendo sido alterada conforme *Instrumento Particular de Alteração do Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAgro Imobiliário*, celebrado pelo Administrador em 10 de abril de 2023.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas exclusivamente pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de Subscrição, Chamadas de Capital e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição. No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá assinar o Boletim de Subscrição ou o documento de aceitação equivalente, e se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento.

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos.

As integralizações ocorrerão mediante atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder ("Chamadas de Capital"), sempre pelo Preço de Subscrição (independentemente da ordem das Chamadas de Capital e da variação do Valor da Cota no dia da efetiva integralização). Os Cotistas não estarão obrigados a integralizar Cotas em montante total superior ao respectivo capital subscrito, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento.

Nesse sentido, uma vez atingido o Montante Mínimo e o Gestor identifique a necessidade de recebimento pelo Fundo de aportes para aquisição dos Ativos Alvo, bem como pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, deverá requisitar ao Administrador a realização de Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização das Cotas subscritas nos termos do Regulamento, deste Prospecto e dos respectivos Boletins de Subscrição ou documento de aceitação equivalente. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da entrega da referida notificação pelo Administrador. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas do Fundo sejam totalmente integralizadas, sem prejuízo da continuidade ou encerramento da Primeira Oferta.

As Chamadas de Capital deverão ocorrer sempre de forma proporcional entre os Cotistas Subscritores.

Em caso de inadimplemento do Cotista subscritor em relação à obrigação de integralização prevista no Boletim de Subscrição, conforme ocorram as Chamadas de Capital para integralização de Cotas, o Administrador deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 3 (três) Dias Úteis, regularize sua obrigação de integralização das Cotas, conforme Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a integralização das Cotas objeto da Chamada de Capital no prazo acima, ficará constituído em mora ("Cotista Inadimplente"), sujeitando-se ao pagamento do valor devido e não pago atualizado pelo IPCA, calculado pro rata die, acrescido de multa diária de 2% (dois por cento), observado a multa total máxima de 10% (dez por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data prevista para integralização na respectiva Chamada de Capital; sendo, ainda, facultado ao Administrador utilizar as amortizações a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos, bem como às demais penalidades contratuais estabelecidas no respectivo Compromisso de Investimento.

O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo..

Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

As Cotas desta 1ª Emissão somente poderão ser objeto de cessão ou venda no mercado secundário, desde que integralizadas, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observado que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, nos termos do Art. 86 da Resolução CVM 160.

Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público-Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, na página 64 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Observados o objetivo e a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo indicados na tabela abaixo, sendo o eventual saldo da Oferta aplicado de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir outros ativos.

Caso, porventura, não seja possível a colocação da totalidade das Cotas da Primeira Emissão, e desde que tenha sido atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão destinados prioritariamente para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo abaixo identificados, na respectiva ordem de prioridade:

PRIORIDADE DE AQUISIÇÃO	IMÓVEIS	LOCALIZAÇÃO	MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO	ÁREA (HA)	BREVE DESCRIÇÃO	VALOR ALVO DE AQUISIÇÃO (R\$)	POTENCIAL DE GERAÇÃO DE CRÉDITO DE CARBONO ⁽¹⁾
1	Mutum	Município de Coari - AM	1.594, livro 2-H, fl. nº162	Cartório do 1º Ofício de Coari	17.511,03	As áreas apresentam potencial de	8.755.516,90	149.000

2	Surará	Município de Beruri - AM	589, ficha nº 402	Cartório Extrajudicial de Beruri	69.149,21	geração de VCUs (Verified Carbon Unit) para o desenvolvimento de Projeto REDD (Redução de Emissões por Desmatamento e Degradação), baseando-se na metodologia APD (Avoiding Planned Deforestation), que busca evitar o desmatamento legal de até 20% da área do imóvel.	34.574.604,60	347.990
3	Canumã	Município de Borba - AM	2019, livro 3-A-11, fl. nº 169	Cartório Extrajudicial da Comarca de Novo Aripuanã	64.286,46		32.143.230,00	347.990
4	Pres. Figueiredo	Município de Itapiranga - AM	533, livro 2-RG, ficha nº 01	Cartório Extrajudicial de Itapiranga	3.000,05		1.500.026,90	129.718
			534, livro 2-RG, ficha nº 01		2.934,38		\$293.438,09	
			530, livro 2-RG, ficha nº 01		2.963,12		\$296.311,75	
5	Acari	Município de Borba - AM	1.922, livro 3-A/14, fl. nº 169	Cartório Extrajudicial da Comarca de Novo Aripuanã	12.925,70		6.462.849,05	108.391
6	Cabaça	Município de Borba - AM	1.132, livro 2-E, fl. nº 074	Cartório Extrajudicial da Comarca de Borba	82.809,91		41.404.955,60	639.771

(1) Dados estimados.

Ainda, poderão vir a ser titulados pelo Fundo outros ativos (anteriormente aos acima indicados) caso venha a ser subscritas e integralizadas cotas em bens ou direitos adequados à Política de Investimentos do Fundo. Nesse caso o Gestor e o Parceiro Estratégico avaliarão previamente o ativo a ser objeto de integralização para fins de adequação à Política de Investimentos do Fundo.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, e será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, na forma prevista na Resolução CVM 160.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, sob o **RITO AUTOMÁTICO** na forma e nos termos da Resolução CVM 160 e da Lei nº 6.385/76, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi realizado em 24 de fevereiro de 2023.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta.

No âmbito do plano de distribuição, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos investidores não institucionais.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, é vedada a colocação de valores mobiliários em controladores ou administradores das Instituições Intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, em atendimento a Resolução CVM 160.

Após ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor poderá determinar a realização da primeira liquidação de Cotas, através da realização da Chamada de Capital, em data a ser definida pelo Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, e observado o procedimento previsto no Regulamento e neste Prospecto, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento.

As Cotas poderão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional; e/ou (ii) em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, pelo Preço de Subscrição.

AS COTAS DESTA 1ª EMISSÃO SOMENTE PODERÃO SER OBJETO DE CESSÃO OU VENDA NO MERCADO SECUNDÁRIO, DESDE QUE INTEGRALIZADAS, APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADO QUE A REVENDA SOMENTE PODE SER DESTINADA AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ART. 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio pelas Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos abaixo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, nos termos da Resolução CVM 160, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Boletins de Subscrição, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ou não.

As Instituições Participantes da Oferta informarão ao Coordenador Líder, que transmitirá à B3, a quantidade de Cotas objeto de cada Boletim de Subscrição, sendo certo que a quantidade a ser informada deverá necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias.

O Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu boletim de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores.

Entretanto, caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Cotas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Boletins de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Boletim de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o

Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

Poderão ocorrer liquidações da Oferta conforme a realização da respectiva Chamada de Capital, ocorrendo: (i) caso venha a ser integralizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais de mercado de balcão não organizado administrado e operacionalizado pela B3, observado o abaixo descrito; ou (ii) caso venha a ser integralizada em bens e direitos que adequados à Política de Investimentos do Fundo, conforme procedimentos do Escriturador e mediante a celebração do competente Boletim de Subscrição.

As Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento

Caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas em moeda corrente nacional por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Emissão pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. O procedimento supra descrito não se aplica às Cotas que, porventura, venham a ser integralizadas em bens ou direitos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto na Resolução CVM 160. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada ao Coordenador Líder da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a

ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação – observado que o 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta não abriu tal possibilidade em razão do cancelamento da totalidade das reservas e subscrições até então realizadas. O Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, (ii) a Oferta seja revogada, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores

depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Negociação e custódia das Cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável; sendo que as Cotas desta 1ª Emissão somente poderão ser objeto de cessão ou venda no mercado secundário, desde que integralizadas, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observado que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, nos termos do Art. 86 da Resolução CVM 160

O Investidor que subscrever a Cota receberá, depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, conforme a data informada no Formulário de Liberação para negociação das cotas, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito

da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 64 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, tendo as demais Instituições Participantes da Oferta aderido ao Contrato de Distribuição nos termos ali previstos.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto na Resolução CVM 160 e que a rescisão, voluntária ou involuntária, do presente Contrato implica na revogação da Oferta, para a sua efetiva implementação, deve ser previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações” deste Prospecto Definitivo, na página 47 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Condições Precedentes

O cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação dos requisitos abaixo, anteriormente à data de registro da Oferta, sem o que o Contrato de Distribuição deixará de produzir os seus efeitos, exceto no que tange ao reembolso das despesas incorridas pelas Instituições Participantes da Oferta (“Condições Precedentes”):

- a) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- b) negociação, aprovação e formalização, de forma satisfatória para as Partes e para o Assessor Legal (conforme abaixo definido), de toda documentação legal necessária à realização da Primeira Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Oferta;
- c) contratação, pelo Administrador, de acordo com os padrões de mercado para esse tipo de operação, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam a Assessor Legal, definido abaixo;
- d) contratação, pelo Administrador, de assessoria jurídica de escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares ("Assessor Legal"), responsável, dentre outras atividades pela preparação, em conjunto com as Partes, da documentação que suportará as Cotas da Primeira Emissão e a Oferta, incluindo os Documentos da Oferta; e emissão de um parecer legal sobre a Oferta, em termos satisfatórios às Partes;
- e) fornecimento, em tempo hábil, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as informações corretas, completas e necessárias para instruir os Documentos da Oferta, atender às normas aplicáveis à Oferta, atender aos requisitos da Primeira Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder visando a decidir sobre a continuidade da Oferta, a seu exclusivo critério, observada a relevância da referida alteração ou incorreção;
- f) manutenção do registro do Fundo junto à CVM;
- g) cumprimento, pelo Fundo, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160;
- h) formalização e registro dos Documentos da Oferta, em termos mutuamente aceitáveis pelo Coordenador Líder e pelo Administrador, que detalharão todas as condições da Oferta aqui propostas;
- i) obtenção pelo Administrador e pelo Gestor e entrega ao Coordenador Líder, de todas as aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados à Oferta, conforme será assim inserida no parecer legal;

- j) autorização ao Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar a Oferta por qualquer meio, após prévia consulta ao Administrador e à CVM, se for o caso;
- k) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras do Administrador que possam prejudicar ou inviabilizar a Oferta;
- l) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais e/ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, exceto se justificado pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso, e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- m) obtenção do registro da Oferta para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, devendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, entregarem, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Cotas da Primeira Emissão, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente da B3, em atendimento às regras estabelecidas pela B3;
- n) recolhimento, pelo Fundo e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, incidentes em razão da Primeira Emissão, inclusive aqueles relacionados ao registro da Oferta na B3;
- a) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração do Fundo, representado pelo Administrador, do Administrador e do Gestor atestando que, na data de início da distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão, todas as informações por eles prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme Anexo II ao presente Prospecto;
- o) os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor e/ou por quaisquer de suas respectivas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Primeira Emissão e da Oferta;
- p) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo

econômico do Coordenador Líder estão devidas e pontualmente adimplidas;

- q) inexistência de inquérito, processo administrativo ou judicial ou condenação administrativa, judicial ou arbitral contra o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas respectivas afiliadas e/ou respectivos administradores, empregados ou representantes, em razão de eventual violação da legislação ambiental e trabalhista em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- r) inexistência de inquérito, processo administrativo ou judicial ou condenação administrativa, judicial ou arbitral contra o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas respectivas afiliadas e/ou respectivos administradores, empregados ou representantes, em razão de eventual violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de lavagem de dinheiro, corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.429, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, o Decreto-Lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis (em conjunto, "Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro");
- s) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária (conforme definidos no Contrato de Distribuição); bem como ausência de descumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, das obrigações constantes da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição; e não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- t) não ocorrência de alteração do controle acionário, direto ou indireto, do Gestor, do Administrador e/ou de suas controladas, exceto (i) se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou (ii) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça alterado;
- u) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência do Gestor, do Administrador e/ou de suas afiliadas; (ii) pedido de falência do Gestor, do Administrador e/ou de suas afiliadas formulado por terceiros e não devidamente elididos no prazo legal; (iii) propositura pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por suas afiliadas de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida por homologação

judicial do referido plano; ou (iv) ingresso pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por suas afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- v) entrega ao Coordenador Líder, em até 1 (um) dia útil da data prevista para o início da distribuição das Cotas da Primeira Emissão, das redações finais da opinião legal a ser emitida pelo Assessor Legal contratado, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de (i) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor e (ii) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Primeira Emissão;
- w) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Primeira Emissão e da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização; e
- x) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pelo Fundo de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive do Assessor Legal.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será realizada pelo Coordenador Líder.

Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição:

Comissão de Coordenação e Estruturação: O Fundo pagará ao Coordenador Líder uma comissão de coordenação e estruturação equivalente ao valor de **0,80%** (oitenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas da 1ª Emissão efetivamente subscritas no âmbito da Oferta ("Remuneração de Estruturação"), observada a remuneração mínima no valor de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) ("Comissionamento Mínimo") e, em complemento à Remuneração de Estruturação, será devido pelo Fundo ao Coordenador Líder uma comissão de distribuição equivalente a **3,00%** (três inteiros por cento) do valor das Cotas subscritas na Oferta, a ser paga em função do valor total efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta ("Remuneração de Distribuição", e em conjunto com a Remuneração de Estruturação e o Comissionamento Mínimo, a "Remuneração do Coordenador Líder").

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 45 deste Prospecto Definitivo.

As demais Instituições Participantes da Oferta farão jus às respectivas remunerações previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, devendo ser sempre observado a Comissão de Coordenação como remuneração máxima das Instituições Participantes da Oferta. Nesse sentido, o montante devido às Participantes Especiais, conforme aplicável, será descontado do valor total do comissionamento global devido ao Coordenador Líder.

Data de Emissão

A Data de Emissão corresponde ao o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à realização de uma Chamada de Capital, quando as Cotas deverão ser integralizadas pelos subscritores, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento .

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder convidará outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, na forma prevista no Contrato de Distribuição.

As instituições que venham a aderir à presente Oferta Pública deverão formalizar sua adesão por meio da celebração do competente *TERMO DE ADESÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO*, nos termos da minuta constante do Anexo I ao Contrato de Distribuição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta (conforme alterações introduzidas):

EVENTOS		DATAS PREVISTAS
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	24-fev-23
2	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24-fev-23
3	Registro de cotas para negociação via pedido de admissão	24-fev-23
4	Início do Período de Reservas	06-mar-23

5	1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	24-mar-23
6	Início do 1º Período de Desistência	24-mar-23
7	Término do 1º Período de Desistência	30-mar-23
8	Término do Período de Reservas	05-abr-23
9	2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e Cancelamento dos Pedidos de Reserva	10-abr-23
10	Início do Período de Subscrição das Cotas	17-abr-23
11	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23-ago-23

Cronograma alterado conforme o 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, divulgado em 10/04/2023, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, nos seguintes websites:

Administrador: <https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website, selecionar o "BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO" e, então clicar em 'Documentos' e localizar o "Prospecto" ou outros documentos);

(ii) Coordenador Líder: Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.nuinvest.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "BLOXS AMAZON GREEN LEGACY – FIAGRO" e, então, localizar o "Prospecto");

As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

(iii) CVM: Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar "BLOXS AMAZON

GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

(iv) **B3:** https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website acessar “Fundos”, clicar em “BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento procurado).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, as quais serão pagas integralmente com os recursos advindos da integralização da primeira Chamada de Capital, ressalvadas aquelas relativas às integralizações futuras que venham a ocorrer:

CUSTOS DA OFERTA ESTIMADOS	CUSTO TOTAL DA OFERTA (R\$)	CUSTO UNITÁRIO POR COTA (R\$)	% SOBRE O VALOR TOTAL DA OFERTA
Comissão de Estruturação e Coordenação (Volume Base – Com Gross Up)	1.416.712,78	0,80	0,800%
Comissão de Distribuição (Volume Base – Com Gross Up)	5.312.672,94	3,00	3,000%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores (FIIs) – B3	12.354,38	0,01	0,0087%
Taxa de Distribuição de Cotas – B3 (fixa) – Pacote Padrão	44.202,96	0,03	0,028%
Taxa de Distribuição de Cotas – B3 (variável)	56.000,00	0,04	0,035%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas B3 (fixa)	14.734,30	0,01	0,009%
Taxa de Fiscalização/Registro CVM (Oferta Primária)	48.000,00	0,03	0,030%
Assessor Legal do Gestor da Oferta (Com Gross Up)	90.000,00	0,06	0,056%
Assessor Legal do Coordenador Líder (Com Gross Up)	27.000,00	0,02	0,017%
Materiais de Marketing e Divulgação da Oferta	12.000,00	0,01	0,008%
Total dos custos estimados	7.033.677,36	4,40	4,40

PREÇO POR COTA (R\$)	CUSTO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO VALOR UNITÁRIO DA COTA
100,00	R\$ 4,40	4,40%

(1) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).

(2) Para mais informações sobre as comissões das Instituições Participantes da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 39 deste Prospecto Definitivo.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Coordenador Líder

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14401, Torre Corporativa A2-
jequitibá – 14º e 15º andares
São Paulo – SP
CEP: 04794-000
At.: Artur Vieira
Tel.: (11) 3841-4515
E-mail: estruturacao@nubank.com.br

website: www.nuinvest.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "BLOXS AMAZON GREEN LEGACY – FIAGRO" e, então, localizar o "Prospecto" ou outro documento).

As informações para contato das demais Instituições Participantes da Oferta encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

**Administrador,
Escriturador
Custodiante**

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros
São Paulo – SP
CEP 05425-020
At.: Funds Trust
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br

<https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website, selecionar o "BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO" e, então clicar em 'Documentos' e localizar o "Prospecto" ou outros documentos)

Gestor

BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 1.641, Conj. 53, Pinheiros
São Paulo – SP
CEP 05407-002
At.: Leonardo Pinto
Tel.: 11 96676-1060
E-mail: leonardo.pinto@bloxs.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3554-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar "BLOXS AMAZON GREEN

LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website acessar “Fundos”, clicar em “BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento procurado)

Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, Resolução CVM 160 e Instrução CVM 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, conforme disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos II e III, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Fundo poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Administrador, o Auditor Independente, o Gestor, o Custodiante e o Escriturador, mediante eventual deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento e eventuais penalidades, multas ou prêmios a serem devidos, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Performance compensatória.

* * * * *

**4. BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**

**BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 114). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo 'imobiliário', constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Lei nº 14.130/21. Até que futura regulamentação da CVM sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, conforme alterada, nos termos da Resolução CVM 39.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento, na forma do anexo ao presente Prospecto.

Para obter informações sobre o Fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar pelo Fundo, clicar na opção para acessar o sistema "Fundos.NET", e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo é destinado a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, exclusivamente, podendo ser pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em Ativos Alvo, sendo que as Cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas).

Objetivo

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos visando proporcionar a seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, mediante a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos por meio, primordialmente, do investimento em Ativos Alvo Imóveis, bem como, de forma secundária, CRA Alvo (quais sejam, os Ativos Alvo); entendidos como produtos da cadeia do agronegócio nos termos da Lei nº 8.668/93, do Art. 4º e § único da Lei 4.504/64, do Art. 1º da Lei nº 8.929/94 e do Art. 1º do Decreto nº 10.828/21.

O OBJETIVO DO FUNDO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO OU CARACTERIZADO COMO UMA PROMESSA, GARANTIA, SUGESTÃO DE RENTABILIDADE DAS COTAS OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Política de investimentos

A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador e pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, nos Ativos Alvo, visando: (i) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir, notadamente por meio da celebração dos Contratos de Arrendamento e/ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície; e (ii) eventualmente auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Competirá ao Gestor, em conjunto com o Administrador, decidir sobre a aquisição, o arrendamento, a cessão da superfície ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento. As aquisições, arrendamento, cessão de superfície e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do Regulamento ou devolvido aos Cotistas a título de distribuição de resultados ou amortização de Cotas, poderá ser investido nos Ativos Financeiros de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo.

A análise e seleção dos Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita pelo Gestor e realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a possibilidade de realização de laudo de avaliação técnica, ambiental e/ou patrimonial dos Ativos Alvo Imóveis pela Empresa de Avaliação (observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08), para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e sua aptidão para consecução dos objetivos do Fundo.

Os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo, observadas a Política de Investimentos descrita no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas. Além disso, o Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional, preferencial e preponderantemente nos estados da Região Norte do Brasil e no bioma amazônico. Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

O Fundo poderá aplicar a totalidade de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Alvo. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros mencionados acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do caput do art. 45 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pelo Fundo.

O Fundo poderá adquirir tanto a propriedade direta dos Ativos Alvo Imóveis, bem como quaisquer outros direitos reais sobre os mesmos, desde que com tal titularidade, seja possível ao Fundo implementar seu objetivo e política de investimento, incluindo, mas não se limitando, à celebração dos Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, na qualidade de cedente, e/ou Contratos de Arrendamento, na qualidade de arrendante, de forma a permitir a exploração imobiliária, pelo Fundo, dos Ativos Alvo Imóveis, visando à transferência da posse dos Ativos Alvo Imóveis para terceiro (incluindo, mas não se limitando ao Parceiro Estratégico), visando à

realização, pelo referido terceiro, do manejo sustentável dos recursos naturais e florestais exclusivamente para certificação, criação, gerenciamento e negociação de Créditos de Carbono em ambiente regulado ou não.

O(s) terceiro(s) arrendatários ou superficiários dos Ativos Alvo Imóveis, a serem partes nos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso, serão, prioritariamente, mas não exclusivamente, partes relacionadas do ou o próprio Parceiro Estratégico. Nesse sentido, o Parceiro Estratégico:

- (i)** poderá apresentar ao Fundo, por meio do Gestor, quaisquer áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo e posterior celebração de um Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, não havendo, contudo, obrigação ou vinculação do Fundo em adquiri-la, devendo o Gestor e o Administrador avaliarem os benefícios e riscos envolvidos em seu investimento. Os Ativos Alvo Imóveis serão apresentados pelo Parceiro Estratégico em conjunto com um relatório contendo, no mínimo ("Relatório de Apresentação"):
 - (a)** Descrição da área e suas características, tais como áreas de floresta nativas, preservadas e recuperadas, bem como seus recursos naturais e restrições de uso e ocupação;
 - (b)** Potencial de geração de Créditos de Carbono pela referida área;
 - (c)** Condições comerciais para aquisição da área;
 - (d)** Eventuais conflitos de interesse existentes na negociação da área pelo Fundo e/ou com a intermediação do Parceiro Estratégico; e
 - (e)** Condições cadastrais e técnicas da área (notadamente em relação aos quesitos ambientais e rurais), tais como biomas, requisitos normativos e cadastrais e outros.

Uma vez enviado o Relatório de Apresentação com as informações das alíneas do caput, o Fundo, por meio do Gestor, deverá se manifestar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis acerca do interesse na aquisição da referida área. Não havendo manifestação em referido prazo, ou havendo manifestação expressa de desinteresse, o Parceiro Estratégico poderá apresentar a área para terceiros.

- (ii)** tem assegurado pelo Fundo o direito de preferência no recebimento da oferta para atuar no desenvolvimento de projetos de geração de Créditos de Carbono em quaisquer Ativos Alvo Imóveis (adquiridos ou em fase de aquisição ou prospecção pelo Fundo – tenham sido estes apresentados

ou não pelo Parceiro Estratégico, nos termos da alínea (i) acima), seja na qualidade de parte arrendatária ou superficiária, do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso ("Direito de Primeira Oferta") ; sendo certo que caberá ao Fundo, exclusivamente, a definição da melhor forma de exploração do Ativo Alvo Imóveis – por meio de um Contrato de Arrendamento, ou por meio de um Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície);

- (iii)** não terá para com o Fundo qualquer obrigação de exclusividade, entretanto, o Fundo deverá ter a preferência na apresentação de áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis – ou seja, o Parceiro Estratégico deverá apresentar a área previamente ao Fundo em relação à quaisquer terceiros; e
- (iv)** o Parceiro Estratégico ficará responsável pelas seguintes atividades: (a) Validação e verificação do Projeto; (b) Mapas, imagens e serviços de sensoriamento remoto; (c) Atividades de campo; (d) Investimentos sociais e em infraestrutura; (e) Governança: Contratação de contadores para associações comunitárias, cursos, cobrança de custas, cartórios, despesas administrativas; (f) Monitoramento: Uso de Imagens de satélite e drones, imagens de voos, fotos de barcos; (g) Programas de comunidades: Melhorias sociais e de infraestrutura, como construção de escolas, hospitais, painéis solares, filtros de água, campanhas de saúde, etc.; (h) Programas de conservação de fauna, flora e recursos hídricos: Campanhas de educação, campanhas de marketing para conservação da biodiversidade local pesquisa por biólogos terceirizados/externos para conservação da fauna e flora; (i) Mudanças climáticas impactam programas de adaptação: Programas sociais para criação de atividades econômicas alternativas para mitigação do impacto das mudanças climáticas; (j) Coordenação geral: Custos de gerenciamento do projeto para auditoria anual e emissão de crédito de carbono; e (k) Programas indígenas: No caso de existência de comunidades indígenas, custos de integração e despesas administrativas relacionadas a esses programas.

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

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

sentido, e observados os riscos relativos à tal situação (notadamente aqueles indicados na seção 'IV. Riscos Relativos aos Créditos de Carbono' – página 95 deste Prospecto), a remuneração do Fundo deverá ser em moeda corrente nacional, mas vinculada a uma determinada quantidade ou percentual dos Créditos de Carbono gerados pela exploração do Ativo Alvo Imóvel, os quais serão mantidos em depósito em nome de terceiro especialmente contratado pelo Fundo para tanto (podendo, inclusive ser a Administradora, o Gestor, o Parceiro Estratégico e/ou suas partes relacionadas), até sua liquidação, de forma que referido terceiro atuará como fiel depositário dos Créditos de Carbono vinculados à Participação do Fundo, nos termos do Art. 640 do Código Civil; não podendo, portanto, negociar, vender, alienar, transacionar, onerar, gravar ou de qualquer forma dispor dos Créditos de Carbono relativos à Participação do Fundo sem a prévia e expressa autorização ou requisição do Gestor.

Uma vez adquirido, pelo Fundo, um Ativo Alvo Imóvel que tenha sido apresentado pelo Parceiro Estratégico na forma prevista no Memorando, o Parceiro Estratégico deverá obrigatoriamente celebrar o competente Contrato de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície em até 15 (quinze) dias corridos após a efetiva transferência da posse do Ativo Alvo Imóvel ao Fundo, observados os termos e condições previstos no Memorando.

Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser continuamente monitorados pelo Fundo, esteja sua posse cedida ou não à terceiros Arrendatários ou Superficiários, podendo a Administradora e a Gestora, inclusive, contratar em nome do Fundo terceiro especializado para realização de tais atividades de monitoramento, visando à manutenção da integralidade dos Ativos Alvo Imóveis e dos recursos naturais neles existentes, tendo em vista o objetivo do Fundo na forma descrita neste Regulamento.

Estudo de Viabilidade

O Objetivo e a Política de Investimentos do Fundo foram baseados e estruturados conforme estudo de viabilidade integrante do Anexo ao presente Prospecto.

Administrador e Gestor

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador e a carteira do Fundo é gerida pelo Gestor.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para: (i) abrir e movimentar contas bancárias; (ii) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (iii) representar o Fundo em juízo e fora dele; (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; (v) transigir; (vi) dar e receber quitação; (vii) outorgar mandatos; (viii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observados as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

Compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V – transigir;

VI – representar o Fundo em juízo e fora dele;

VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e

VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida a Taxa de Administração, composta de:

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

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

Acima de R\$ 800.000.000,01	0,14% a.a.
-----------------------------	------------

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

Nº DE COTISTAS	VALOR POR COTISTA
até 50	R\$ 0,00
entre 51 e 2.000	R\$ 1,40
entre 2.001 e 10.000	R\$ 0,95
acima de 10.001	R\$ 0,40

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

Será devido ao Gestor uma remuneração paga diretamente pelo Fundo, qual seja a Taxa de Gestão correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sem mínimo mensal.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. Todos os valores acima indicados serão atualizados anualmente pelo IPCA/IBGE ou índice oficial que vier a substituí-lo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.

Taxa de Performance

O Fundo pagará, ainda, ao Gestor, ainda, a Taxa de Performance, qual seja, uma remuneração equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração Global e custos de ofertas de Cotas, que exceder a variação do IPCA/IBGE, acrescido de 9,0% (nove inteiros por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

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

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

Multa de Destituição do Gestor

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

Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou do Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (g) o Gestor.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (g) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pelo Fundo, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, ao Administrador e/ou ao Gestor; e (b) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador, do Gestor e/ou do empreendedor para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de arrendamentos e cessões de superfície ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelo Fundo; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores do Imóvel Alvo; ou (iv) 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.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:

- a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;
- b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e
- d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.

O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos abaixo.

Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de arrendamento ou cessões de superfície, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva

de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção e segurança dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos Contratos de Arrendamento e/ou Contratos de Cessão de Superfície, a saber:

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos

semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Compromissos e/ou Contratos

O Fundo buscará nas negociações dos termos e condições com as respectivas contrapartes dos instrumentos jurídicos que venha a celebrar, incluindo, mas não se limitando aos Contratos de Arrendamento, Contratos de Cessão de Uso de Superfície, contratos de compra e/ou venda dos Ativos Alvo Imóveis e outros.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas na Resolução CVM 160.

* * * * *

5. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

5 PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

- 1. RISCO RELACIONADO À CERTIFICAÇÃO DOS PROJETOS IMPLEMENTADOS NOS IMÓVEIS ALVO DO FUNDO PELOS ARRENDATÁRIOS OU SUPERFICIÁRIOS**, conforme indicado na Página 95 deste Prospecto;
- 2. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE CRÉDITOS DE CARBONO**, conforme indicado na Página 95 deste Prospecto;
- 3. RISCO AMBIENTAL**, conforme indicado na Página 95 deste Prospecto;
- 4. RISCO RELATIVO À PERDA DE PROPRIEDADE POR VÍCIOS NA CADEIA DOMINIAL**, conforme indicado na Página 66 deste Prospecto; e

5. RISCO TRIBUTÁRIO, conforme indicado na Página 70 deste Prospecto.

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

Risco relativo à perda de propriedade por vícios na cadeia dominial

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

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

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

jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

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

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

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

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

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

Risco de Crédito

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

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo

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

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

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento e o Prospecto preveem 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 no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas antes do seu final e, no caso do Fundo, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Gestor pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a 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 os valores dos imóveis rurais da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

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

Risco de o Fundo ser genérico

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

Risco tributário

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

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que pode resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos

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

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Ainda, pode haver o entendimento pelos órgãos fiscais competentes, de que são tributáveis os Créditos de Carbono ainda que mantidos sob a titularidade de terceiro, tendo em vista a vinculação da remuneração do Fundo aos Créditos de Carbono.

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo

ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, especialmente em um cenário atual de discussões no Congresso Nacional de alterações para fundos imobiliários com base no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

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

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

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

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

Riscos ambientais

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

consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo,

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

Risco de sinistro

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

Risco de vacância

Pode não haver sucesso na prospecção de arrendatários ou superficiários para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o fundo venha a investir, observada a destinação que deverá ser dada aos Ativos Imobiliários na forma prevista no Regulamento, o que pode reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, cessão de superfície e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários ou superficiários dos imóveis) podem comprometer a rentabilidade do Fundo e, por

consequente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento e cessão de superfície dos imóveis do Fundo (seja o Parceiro Estratégico ou outros)

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

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

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

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

valores originalmente acordados.

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

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

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

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

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

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

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

Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco relativo às novas emissões e diluição

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

Risco de conflito de interesse

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

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

Risco relativo à não substituição da Administradora

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo pode adquirir Ativos Alvo Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo pode estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo pode ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de regularidade dos imóveis rurais

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

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários ou superficiários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos

imóveis, hipótese em que tais arrendatários ou superficiários poderão deixar de pagar os valores de arrendamento ou cessão de superfície, em casos extremos, rescindir o respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície.

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

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

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

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

Ainda, a ocorrência de sinistros pode ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações

judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre arrendatário/superficiário e seguradora pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de alteração da reserva legal no bioma

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

Riscos fundiários

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

Riscos relacionados à inadimplência

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

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

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

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Ativos-Alvo Imóveis

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

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Parceiro Estratégico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Parceiro Estratégico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, 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 pode se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os

próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de prazo

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

Risco de descontinuidade

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

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

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

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos

arrendatários ou superficiários;

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

Risco de imagem

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

Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos Alvo

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

Risco de governança

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

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

Risco em Função do Registro sob o Rito Automático

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco de uso de derivativos

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

perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco Cambial

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

Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A administração de tais ativos pode ser realizada por empresas especializadas, inclusive

ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que considere adequadas. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Gestor, fato que pode trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

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

Riscos institucionais

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

Riscos de crédito dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras

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

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

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

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

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

Risco de exposição associados ao arrendamento, cessão de superfície e venda de imóveis

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

Risco de revisão ou rescisão dos Contratos de Arrendamento e dos Contratos de Cessão do Direito Real de Superfície relativos às receitas mais relevantes do Fundo

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

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e no âmbito de suas

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

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

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

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

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, pode haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Parceiro Estratégico ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Alvo e Ativos-Alvo Imóveis

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

Risco de reclamação de terceiros

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

um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

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

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição quando da realização de uma Chamada de Capital, o Montante Mínimo da Oferta pode não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão

neste momento. Adicionalmente, os arrendatários/superficiários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo pode não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

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

RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS DE CARBONO

Risco relacionado à legislação e regulamentação a que está sujeito o setor de Créditos de Carbono

O setor de Créditos de Carbono, bem como de preservação, recuperação ou manejo de áreas florestais e recursos naturais está sujeito a uma extensa regulamentação nacional e internacional expedida por diversas autoridades nos mais abrangentes sistemas jurídicos e esferas federativas. Existe a possibilidade de as leis serem criadas e/ou alteradas após a aquisição de um Imóvel Alvo pelo Fundo e implementação de um projeto pelos arrendatários ou superficiários para emissão dos Créditos de Carbono, o que pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos mesmos, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à certificação dos projetos implementados nos Imóveis Alvo do Fundo pelos arrendatários ou superficiários

Os projetos de manuseio, recuperação e/ou preservação florestal e de recursos naturais nos Imóveis Alvo do Fundo na forma de sua política de investimentos, por terceiros arrendatários ou superficiários, está sujeita a necessidade de certificação por terceiros independentes e autorizados para viabilizar a emissão e

negociação dos Créditos de Carbono gerados nos Imóveis Alvo, podendo haver o risco de necessidade de adequações custosas ou mesmo na impossibilidade de emissão dos Créditos de Carbono e consequente consecução do objetivo do Fundo, podendo causar prejuízos não estimados aos Cotistas ou mesmo a necessidade de captação de mais recursos pelo Fundo, conforme o caso.

Riscos Relacionados ao setor de Créditos de Carbono

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

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

DEMAIS RISCOS

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

* * * * *

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e

que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

* * * * *

7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DO PARCEIRO ESTRATÉGICO

Breve Histórico do Coordenador Líder

Com uma proposta de valor disruptiva e inclusiva, a NuInvest é uma corretora de valores totalmente digital, pioneira na indústria de investimento online no Brasil, e disponibiliza um portfólio completo de investimentos aos investidores de todas as idades e condições econômicas, para que eles possam encontrar a melhor opção de investimento, de acordo com seu perfil de risco e objetivo financeiro. Focada em seu propósito de despertar o investidor dentro de cada um dos brasileiros, a NuInvest vem revolucionando a indústria de investimentos no Brasil.

Em setembro de 2020, foi anunciada a venda da Easynvest ao Nubank, transação concluída em junho de 2021, após a aprovação do Banco Central do Brasil. Em 2021 ainda ocorreu o relançamento da Easynvest sob a marca NuInvest, de forma a ter a sua atuação cada vez mais integrada com o Nubank. Devido à crescente demanda por educação financeira, a NuInvest possui também o InvestNews, um hub de conteúdo de finanças, investimentos e macroeconomia, que inclui cobertura diária de notícias.

A NuInvest combina a solidez e experiência dos seus mais de 50 anos de história com a agilidade e dinamismo de uma fintech, proporcionando aos investidores um modelo de negócio digital, escalável e dinâmico. Hoje, a Companhia possui uma gama completa de produtos de investimentos, dentre eles Tesouro Direto, CDBs, CRI/CRAs, Debêntures, além da expertise de coordenação de ofertas públicas de FIIs, ETFs, FIAGROs, Fundos Mútuos, Ações, entre outros – direcionados para todos os níveis de risco, conhecimento e poder aquisitivo. Em 2022 a NuInvest chegou a, aproximadamente, 6,6 milhões de clientes e possui em torno de BRL 42 Bilhões de ativos sob custódia.

Breve Histórico do Administrador, Custodiante e Escriturador

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em corporate trust services, fund trust services e banking services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 200 fundos e 40 bilhões de reais sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar também na administração de Fundos Líquidos. A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para o gestor acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações, a Vórtx se orgulha de ser a administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para gestores e investidores.

Breve Histórico do Gestor

A Yaguara Capital foi fundada em 2017, constituída com o objetivo inicial de administrar fundos exclusivos, em sua maioria para clientes Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, em 2022 o Grupo Bloxs adquiriu o controle da gestora que passou a se chamar Bloxs Asset (Bloxs Gestora de Recurso Ltda). A filosofia de investimento é a de entregar uma gestão de patrimônio alinhada: ao apetite de risco, ponderada pela capacidade de tomar risco dos investidores; seus objetivos financeiros; e as restrições de liquidez e qualitativas de cada produto de investimento. A Bloxs Asset trabalha especialmente com teses de investimento em ativos da economia real através de fundos estruturados, tendo como premissas investimentos complexos e em ativos de pouca liquidez. Para atingir seus objetivos, busca ter um time de gestão plural com experiências variadas buscando apoio em parceiros estratégicos para implantação das estratégias de investimento. .

Principais Atribuições do Gestor

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

regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis, por meio de si próprio, e/ou parceiros contratados para este fim; (xiv) Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor; e (xv) Cumprir com as demais obrigações previstas no Contrato de Gestão.

É vedado ao Gestor, inclusive em nome do Fundo, conforme aplicável, terceirizar a atividade de gestão da Carteira do Fundo.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos são as seguintes:

Diretor de Gestão

Leonardo Pinto – CFA, CAIA, mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro, crédito estruturado e análise de riscos. Foi por 9 anos membro da equipe do grupo AIG, responsável pela divisão de Risco de Crédito e Garantias na Am. Latina. Experiência em Project Finance, Securitização de Recebíveis e Garantias Imobiliárias. Fundador da Yaguara Capital Gestão, é hoje diretor de gestão da Bloxs Asset, gestora focada em fundos estruturados como FIAgro, FII, FIDC e FIP.

Breve Histórico do Parceiro Estratégico

A Moss é uma empresa global, com escritórios no Brasil, Uruguai e Ilhas Caiman, e clientes no mundo inteiro. Foi fundada por Luis Felipe Adaime, CFA, em março de 2020, e se tornou em pouco tempo uma das principais “climate techs” do mundo. A Moss atua como um “one stop shop” de serviços ambientais e de compensação de emissões de carbono, e é integrada na cadeia inteira de créditos de carbono. A empresa foca na geração e intermediação de créditos de carbono e atua (i) no “upstream,” ou desenvolvimento de projetos de conservação na Amazônia, gerando estoque de créditos de carbono; (ii) no “midstream”, ou intermediação de créditos, selecionando projetos e créditos existentes e revendendo a grandes empresas e (iii) no “downstream”, ou desenvolvimento de software e soluções tecnológicas para o cálculo de pegada de carbono de empresas ou seus produtos e serviços.

O grande diferencial da Moss tem sido o uso de tecnologia de ponta para reduzir o tempo e custo do processo de certificação de carbono, e aumentar a eficiência e transparência da cadeia inteira. A empresa foi a primeira a tokenizar créditos de carbono com sucesso, criando o MCO2, que é o mais relevante crédito de carbono em blockchain do mundo. A Moss é a única empresa latino-americana ou de carbono a ter seus tokens listados nas mais relevantes bolsas de cripto ativos do mundo, como a Coinbase e Gemini.

A Moss também desenvolveu um sistema proprietário único, chamado Moss Forest, que é pioneiro no uso de “machine learning”, inteligência artificial, big data e automação para o processamento de imagens satélite e determinação do potencial de geração de créditos de carbono em áreas florestais com máxima exatidão.

O sistema Moss Forest permite que a empresa monitore em tempo real as mais de 5 milhões de propriedades rurais brasileiras, e as filtre com dados o mais atualizados possível, gerando uma seleção das áreas com as melhores características fundiárias, evitando áreas com precedentes criminais ou incerteza jurídica, e já analisando a viabilidade econômica para projetos das áreas florestais. O desenvolvimento deste sistema tem permitido a redução do prazo de desenvolvimento de projeto de 2 anos a menos de 1 ano, com acurácia muito maior, e redução dos custos de mais de 50%. A Moss está atualmente protocolando a metodologia com os mais respeitados órgãos globais para a comercialização e validação como alternativa aos registros incumbentes.

Finalmente, a empresa conta com uma equipe renomada de desenvolvedores de tecnologia, que construiu APIs e soluções para que empresas e seus clientes possam calcular suas pegadas de carbono e compensá-las no ponto de venda. Atualmente, Gol, Maplink e diversas outras empresas já estão usando esse sistema para a neutralização da pegada de carbono de seus clientes. A Moss também é a única empresa que digitalizou o back office destas operações através do uso de blockchain, levando a uma compensação segura, transparente e eficiente (em tempo real).

Datas chave:

- Marco 2020: Fundação da Moss
- Junho 2020: captação do “seed round” por US\$ 1,6 milhão
- Setembro 2020: tokenização dos créditos e criação do MCO2
- Dezembro 2020: seed round extension, captação de US\$ 1,8 milhão, com Celo, the Craftory, Nizan Guanaes, Fersen Lambranco
- Fevereiro 2021: listagem do MCO2 no Mercado Bitcoin, na maior listagem de ativo digital na história do Brasil (R\$ 12 milhões)
- Junho 2021: anúncio da parceria com a Gol, primeira irline brasileira a oferecer compensação de emissões
- Julho 2021: parceiras com Ifood, Hering
- Setembro 2021: listagem MCO2 na Gemini
- Dezembro 2021:
 - listagem MCO2 na Coinbase, maior dos EUA
 - Moss atinge a marca de US \$30 milhões de dólares e 2,5 milhões de créditos vencidos, ou 20% do mercado brasileiro.
- Janeiro 2022: fechamento das séries A, captação de US \$10 milhões, com fundos Acre, SP Ventures, Jive.
- Agosto 2022: maior captação crowdfunding para projeto de conservação da história do Brasil, R\$ 4

milhões em 40 horas, com a Bloxs

- Novembro 2022: aprovação de 2 projetos de desenvolvimento Moss na licitação com BNDES
- Dezembro 2022:
 - parceria com canadense Invert para desenvolvimento de projetos de conservação (REDD+) na Amazônia
 - Atinge a marca de US \$40 milhões e 4 milhões de créditos transacionados desde a fundação.

Principais Atribuições do Parceiro Estratégico

Nos termos do Memorando, o Fundo e o Parceiro Estratégico estabeleceram um acordo mútuo com o objetivo de estabelecer a relação entre as Partes para conjuntamente formalizarem uma parceria estratégica na implementação do objetivo do Fundo, por meio da política de investimentos prevista no Regulamento, com o uso do *know-how* do Parceiro Estratégico, dispondo, assim, acerca das obrigações, responsabilidades e direitos de cada Parte neste sentido e o prazo e condições para seu cumprimento.

Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo Regulamento e pelo Memorando, o Parceiro Estratégico será responsável pelas seguintes atividades: (i) Apresentação de Ativos Alvo Imóveis, por meio de um 'Relatório de Apresentação', contendo informações técnicas, cadastrais, jurídicas e de potencial conflito de interesses, entre outras, conforme previsto no Memorando; (ii) Obrigatoriedade em arrendar ou adquirir os direitos reais de superfície dos Ativos Alvo Imóveis que tenham sido por ele apresentados ao Fundo (e por este último adquiridos), devendo explorá-los em conformidade com os objetivos e política de investimento do Fundo, notadamente para a geração de Créditos de Carbono; (iii) realizar as seguintes atividades relacionadas exclusivamente ao projeto de geração de Créditos de Carbono, sendo que todos os custos e despesas detalhados abaixo serão de responsabilidade do Fundo: a) *Due diligence* (legal e proprietária do Ativos Alvo Imóveis); b) Plano de desmatamento; c) Inventário florestal; d) Concepção do projeto (Verified Carbon Standard (VCS) + Climate, Community and Biodiversity Standards (CCB)); e) Validação e verificação; f) Registro VCS + CCB; g) Mapas, imagens e serviços de sensoriamento remoto; h) Atividades de campo; i) Linha de base social e engajamento das partes interessadas; j) Investimentos sociais e em infraestrutura; k) Vigilância: Patrulhas terrestres e segurança armada usando motocicletas, barcos, caminhões e pessoal; (iv) realizar as seguintes atividades relacionadas exclusivamente ao projeto de geração de Créditos de Carbono, sendo que todos os custos e despesas detalhados abaixo serão de responsabilidade do Parceiro Estratégico: a) Governança: Contratação de contadores para associações comunitárias, cursos, cobrança de custas, cartórios, despesas administrativas; b) Monitoramento: Imagens de satélite e drones, imagens de voos, fotos de barcos; c) Programas de comunidades: Melhorias sociais e de infraestrutura, como construção de escolas, hospitais, painéis solares, filtros de água, campanhas de saúde, etc.; d) Programas de conservação de fauna, flora e recursos hídricos: Campanhas de educação, campanhas de marketing para conservação da biodiversidade local pesquisa por biólogos terceirizados/externos para conservação da fauna e flora; e) Mudanças climáticas impactam programas de adaptação: Programas sociais para criação de atividades

econômicas alternativas para mitigação do impacto das mudanças climáticas; f) Coordenação geral: Custos de gerenciamento do projeto para auditoria anual e emissão de crédito de carbono; e g) Programas indígenas: No caso de existência de comunidades indígenas, custos de integração e despesas administrativas relacionadas a esses programas.

Considerando, ainda, que Fundo poderá adquirir Ativos Alvo Imóveis que não tenham sido apresentados pelo Parceiro Estratégico, o Fundo deverá ofertar ao Parceiro Estratégico todo e qualquer Ativo Alvo Imóveis que tenha adquirido ou esteja em fase de aquisição ou prospecção (inclusive aqueles apresentados por terceiros), no intuito de que o Parceiro Estratégico seja parte arrendatária ou superficiária, do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície que envolva referido Ativo Alvo Imóvel. Em não sendo exercido referido direito de primeira oferta na forma do Memorando, o Fundo poderá negociar tal Ativo Alvo Imóvel junto a terceiros.

Na hipótese do Parceiro Estratégico restar figurando como fiel depositário dos Créditos de Carbono de titularidade do Fundo, nos termos do Art. 640 do Código Civil e na forma prevista no Memorando, no Regulamento e neste Prospecto, o Parceiro Estratégico não poderá, portanto, negociar, vender, alienar, transacionar, onerar, gravar ou de qualquer forma dispor da participação do Fundo nos Créditos de Carbono sem a prévia e expressa autorização ou requisição do Fundo, que manifestar-se-á por meio do Gestor. Nesse sentido, caso o Fundo ou o Parceiro Estratégico receba uma oferta de compra dos Créditos de Carbono gerados pela exploração dos Ativos Alvo Imóveis, a parte que receber a oferta de compra deverá comunicar a outra em até 2 (dois) Dias Úteis acerca das condições da oferta de compra, requisitando manifestação de interesse de venda conjunta (e proporcional caso tal proposta de compra não abranja a totalidade) dos Créditos de Carbono de titularidade da outra Partes, sendo certo que a parte que receber a comunicação deverá se manifestar em até 2 (dois) Dias Úteis, sob pena de caducar o seu Direito de Venda Conjunta.

Sumário da Experiência Profissional do Parceiro Estratégico

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com as atividades previstas no Memorando são as seguintes:

Luis Felipe Adaime – Formado em Ciência e Engenharia de Gestão com especialização em Economia pela Universidade de Stanford (Califórnia, EUA), Luis iniciou sua carreira no Credit Suisse. Mais tarde, ele trabalhou na BRZ Investimentos e na York Capital.

Em 2013, fundou a Armadillo Capital Management, um dos maiores fundos de ações independentes da América Latina, que geriu 500 milhões de dólares. Em 2020, Luis passou da sua carreira no mercado financeiro para as questões ambientais. E, com a missão de preservar a floresta Amazônica através da compra de créditos de carbono, fundou a Moss.

Fernanda Junqueira de Castilho Aguiar – Nos cargos de Assessoria Jurídica e Gerente de Relacionamento, atuou nos últimos 10 anos no mercado financeiro em empresas como Banco Fator, BTG Pactual e XP Investimentos, com ênfase na assessoria a clientes em investimentos e planejamento sucessório.

No BTG Pactual, ela criou uma nova seguradora de infraestrutura como parte de 9 membros e atuou como especialista no assunto em questões legais e políticas e procedimentos operacionais. Anteriormente ao mercado financeiro, trabalhou por 5 anos em um dos mais renomados escritórios de advocacia empresarial do Brasil, Veirano Advogados, onde foi responsável pelo contencioso tributário, consultoria tributária e previdenciária em tributos diretos e indiretos, pagamentos e questões aduaneiras.

Fernanda é advogada formada pela FAAP, tem especialização em Administração de Empresas pelo Insper e possui MBA em Finanças pela University of North Carolina.

* * * * *

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador, Custodiante e Escriturador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador, Custodiante e Escriturador, não possuem qualquer relação societária para com o Coordenador Líder, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador, Custodiante e Escriturador, assim como o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles, exceto aquele decorrente da prestação de serviços, se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento das Participantes Especiais com os demais prestadores de serviços do Fundo

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, as Participantes Especiais prestam ou poderão prestar serviços de distribuição de cotas de fundos de investimento (i) administrados pelo Administrador, ou (ii) cujas carteiras sejam geridas pelo Gestor, (iii) cujas ofertas públicas de distribuição sejam coordenadas pelo Coordenador Líder, (iv) cujas contas sejam auditadas pelo Auditor Independente, (v) cujos ativos sejam custodiados pelo Administrador, na qualidade de custodiante, (vi) cujas cotas sejam escrituradas pelo Administrador, na qualidade de Escriturador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo e da Oferta que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforça-se que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo e da Oferta.

* * * * *

ANEXOS

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO

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

CNPJ/ME nº 39.405.730/0001-08

1. FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

2.

OBJETO DO FUNDO

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

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

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

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

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

2.2.3 Em razão da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar: (i) contratos de arrendamento, nos termos do Art. 95 e seguintes do Estatuto da Terra, observados os §§ 1º e 2º do Art. 20-A da Lei 8.668/93 ("Contrato(s) de Arrendamento"), ou (ii) contratos de cessão do direito real de superfície, nos termos do Art. 1.369 e seguintes da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (respectivamente, "Código Civil" e "Contrato(s) de Cessão de Direito Real de Superfície"), visando à transferência da posse de determinado Ativo Alvo Imóveis para terceiro (observado o item 2.2.3.2 abaixo), visando à realização, pelo referido terceiro, do manejo sustentável dos recursos naturais e florestais exclusivamente para certificação, criação, gerenciamento e negociação de créditos de carbono em ambiente regulado ou não ("Créditos de Carbono").

2.2.3.1 Os Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície deverão incluir as condições de exploração dos Ativos Alvo Imóveis dentro da política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, bem como declaração dos arrendatários ou superficiários, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o

compromisso, por parte dos respectivos arrendatários ou superficiários, de não realizar qualquer tipo de supressão florestal, mesmo se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, que os arrendatários ou superficiários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manejo, manutenção, preservação e demais obrigações legais e regulatórias, bem como obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Ativo-Alvo Imóveis, na forma prevista no item 2.1 supra e observado o disposto no item 2.2.3.2 abaixo.

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

- (i) poderá apresentar ao Fundo, por meio do Gestor, quaisquer áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo e posterior celebração de um Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, não havendo, contudo, obrigação ou vinculação do Fundo em adquiri-la, devendo o Gestor e o Administrador avaliarem os benefícios e riscos envolvidos em seu investimento;
- (ii) tem assegurado pelo Fundo o direito de preferência no recebimento da oferta para atuar no desenvolvimento de projetos de geração de Créditos de Carbono em quaisquer Ativos Alvo Imóveis (adquiridos ou em fase de aquisição ou prospecção pelo Fundo - tenham sido estes apresentados ou não pelo Parceiro Estratégico, nos termos da alínea (i) acima), seja na qualidade de parte arrendatária ou superficiária, do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso ("Direito de Primeira Oferta"); sendo certo que caberá ao Fundo, exclusivamente, a definição da melhor forma de exploração do Ativo Imobiliário Alvo - por meio de um Contrato de Arrendamento, ou por meio de um Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície);
- (iii) não terá para com o Fundo qualquer obrigação de exclusividade, entretanto, o Fundo deverá ter a preferência na apresentação de áreas compatíveis com os Ativos Alvo Imóveis - ou seja, o Parceiro Estratégico deverá apresentar a área previamente ao Fundo em relação à quaisquer terceiros; e
- (iv) o Parceiro Estratégico ficará responsável pelas seguintes atividades: (a) Validação e verificação do Projeto; (b) Mapas, imagens e serviços de sensoriamento remoto; (c) Atividades de campo; (d) Investimentos sociais e em infraestrutura; (e) Governança: Contratação de contadores para associações comunitárias, cursos, cobrança de custas, cartórios, despesas administrativas; (f) Monitoramento: Uso de satélite, drones e aeronaves para capturar imagens de eventuais focos de incêndio, invasão e desmatamento em tempo real (g) Programas de comunidades: Melhorias sociais e de infraestrutura, como construção de escolas, hospitais, painéis solares, filtros de água, campanhas de saúde, etc; (h) Programas de conservação de fauna, flora e recursos hídricos: Campanhas de educação, campanhas de marketing para conservação da biodiversidade local pesquisa por biólogos terceirizados/externos para conservação da fauna e flora; (i) Mudanças climáticas impactam programas de adaptação: Programas sociais para criação de atividades econômicas alternativas para mitigação do impacto das mudanças climáticas; (j) Coordenação geral: Custos de gerenciamento do projeto para auditoria anual e emissão de crédito de carbono; (k) Programas indígenas: No caso de existência de comunidades indígenas, custos de integração e despesas administrativas relacionadas a esses programas; (l) Conservação de fauna, flora e recursos hídricos: realização do diagnóstico ambiental, no qual é feita avaliação dos impactos sobre a fauna e flora da área do projeto e de seu entorno por meio do Inventário Florestal e Levantamento de Fauna, são conduzidas campanhas e pesquisas para conservação do ecossistema através, inclusive, da indicação de investimento a ser realizado na

infraestrutura.

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

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

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

2.4 Os Contratos de Arrendamento e os Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície poderão prever o pagamento de parte ou da totalidade da remuneração devida pelo(s) respectivo(s) arrendatário(s) ou superficiário(s) ao Fundo - incluindo, mas não se limitando ao Parceiro Estratégico - valores vinculados aos Créditos de Carbono efetivamente gerados pela exploração do(s) respectivo(s) Ativos Alvo Imóveis. Nesse sentido, e observados os riscos relativos à tal situação conforme discriminados no **Anexo I** deste Regulamento, a remuneração do Fundo deverá ser em moeda corrente nacional, mas vinculada a uma determinada quantidade ou percentual dos Créditos de Carbono gerados pela exploração do Ativo Alvo Imóvel, os quais serão mantidos em depósito em nome de terceiro especialmente contratado pelo Fundo para tanto (podendo, inclusive ser a Administradora, o Gestor, o Parceiro Estratégico e/ou suas partes relacionadas), até sua liquidação, de forma que referido terceiro atuará como fiel depositário dos Créditos de Carbono vinculados à Participação do Fundo, nos termos do Art. 640 do Código Civil; não podendo, portanto, negociar, vender, alienar, transacionar, onerar, gravar ou de qualquer forma dispor dos Créditos de Carbono relativos à Participação do Fundo sem a prévia e expressa autorização ou requisição do Gestor.

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

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

2.7 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser continuamente vigiados pelo Fundo, esteja sua posse cedida ou não à terceiros Arrendatários ou Superficiários, podendo a Administradora e o Gestor, inclusive, contratar em nome do Fundo terceiro especializado para realização de tais atividades de vigilância, inclusive com uso de equipe presencial, visando à manutenção da integridade do Imóvel e dos recursos naturais neles existentes,

tendo em vista o objetivo do Fundo na forma descrita neste Regulamento ("Vigilância dos Ativos Alvo Imóveis").

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

- (i) O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **(a)** auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir, notadamente por meio da celebração dos Contratos de Arrendamento e/ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície; e **(b)** eventualmente auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- (ii) Competirá ao Gestor, em conjunto com o Administrador, decidir sobre a aquisição, o arrendamento, a cessão da superfície ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) As aquisições, arrendamento, cessão de superfície e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a Política de Investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos:
 - (a) Os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável para os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras; e
 - (c) A análise e seleção dos Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita pelo Gestor e realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a possibilidade de realização de laudo de avaliação técnica, ambiental e/ou patrimonial dos Ativos Alvo Imóveis pela Empresa de Avaliação (observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08), para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e sua aptidão para consecução dos objetivos do Fundo, notadamente pelo quanto previsto no item 2.2.3 acima.
- (iv) Os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas a Política de Investimentos descrita no presente Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas (conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento); e
- (v) Poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM nº 555/14"), cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, conforme aplicável.

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

4. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

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

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

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

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

4.6 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir

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

4.6.1 São obrigações do Gestor:

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

os respectivos Ativos Alvo Imóveis, por meio de si próprio, e/ou parceiros contratados para este fim;

- (xiv) Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, conforme procuração outorgada pelo Administrador, nas reuniões e assembleias relativas aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor; e
- (xv) Cumprir com as demais obrigações previstas no Contrato de Gestão.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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

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

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

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

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

5. COTAS

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

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

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

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

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

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

financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

5.7 O titular de Cotas do Fundo:

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

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

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

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

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

6.6 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições

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

6.7 As integralizações decorrentes da Primeira Emissão poderão ocorrer: (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos (desde que previamente avaliados pelo Gestor e pelo Parceiro Estratégico quanto à sua adequação à Política de Investimentos do Fundo), sem intermédio da B3..

6.8 As integralizações ocorrerão mediante atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor ("Chamadas de Capital"), sempre pelo valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Primeira Emissão, independentemente da ordem das Chamadas de Capital e da variação do valor nominal unitário das Cotas no dia da efetiva integralização, sendo certo que os cotistas terão o prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da chamada de capital para integralizar recursos no Fundo, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento .

6.9 Nesse sentido, uma vez atingido o Montante Mínimo e o Gestor identifique a necessidade de recebimento pelo Fundo de aportes para aquisição dos Ativos Alvo, bem como pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Gestor deverá requisitar ao Administrador a realização de Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização das Cotas subscritas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da entrega da referida notificação pelo Administrador. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas do Fundo sejam totalmente integralizadas, sem prejuízo da continuidade ou encerramento da Primeira Oferta.

6.10 As Chamadas de Capital deverão ocorrer sempre de forma proporcional entre os Cotistas Subscritores, observado que as Chamadas de Capital em relação a totalidade das Cotas subscritas ocorrerão, no máximo, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente a publicação do Anúncio de Encerramento da Primeira Oferta. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

6.11 Em caso de inadimplemento do Cotista subscritor em relação à obrigação de integralização prevista no Boletim de Subscrição, conforme ocorram as Chamadas de Capital para integralização de Cotas, o Administrador deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 3 (três) Dias Úteis, regularize sua obrigação de integralização das Cotas, conforme Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a integralização das Cotas objeto da Chamada de Capital no prazo acima, ficará constituído em mora ("Cotista Inadimplente"), sujeitando-se ao pagamento do valor devido e não pago atualizado pelo IPCA, calculado pro rata die, acrescido de multa diária de 2% (dois por cento), observado a multa total máxima de 10% (dez por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a data prevista para integralização na respectiva Chamada de Capital;

6.12 O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.

6.13 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

6.14 As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser objeto de cessão ou venda no mercado secundário, desde que integralizadas, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observado que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta, nos termos do Art. 86 da Resolução CVM 160.

7. OFERTAS PÚBLICAS SUBSEQUENTES DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

- (i)** das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto, à Política de Investimentos do Fundo, à Taxa de Administração Global e à Taxa de Performance devidas e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo;
- (ii)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo; e
- (iii)** se for o caso de acordo com o regime de oferta a ser adotado nos termos da regulamentação aplicável, estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação cabíveis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Capítulo 6 deste Regulamento, a Administradora poderá, considerando a recomendação do Gestor neste sentido, realizar novas emissões de Cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ("Direito de Preferência"), observados

os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), em uma ou mais emissões ("Capital Autorizado").

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

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

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

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

- (i) O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) Aos cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data na data base de apuração definida nos documentos que aprovarem novas emissões, fica assegurado o Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão. Caberá à respectiva documentação que aprovar novas emissões de Cotas atribuir a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto na documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais adotados pela B3, observada, ainda, a possibilidade de cessão e renúncia do Direito de Preferência por meio de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;
- (iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (iv) As Cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos que atendam à Política de Investimentos, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento. No caso de integralização por meio de Chamadas de Capital, a Administradora divulgará Comunicado ao Mercado para dar publicidade ao procedimento, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas. O procedimento de Chamadas de Capital poderá ocorrer fora do ambiente da B3;
- (v) É admitido que, nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e

oitenta) dias a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 a 75 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, "Resolução CVM nº 160/22");

- (vi) Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das referidas Cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento);
- (vii) Constituído em mora o cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta equivalente como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (viii) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e
- (ix) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

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

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

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

9. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

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

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

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

- (vi) despesas rotineiras a serem depreendidas durante o prazo de duração do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e outras.

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

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

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

II. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

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

- (ix) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) Dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto do Gestor, conforme definida no item 11.2.3, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;
- (xiii) Elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xv) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xvi) Divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvii) Observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xviii) Conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xix) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xx) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos imóveis rurais sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xxiii) Observar e fazer com que seja observado por terceiros o Direito de Primeira Oferta; e
- (xxiv) Selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, conforme orientações do Gestor e

de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

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

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor e a Administradora acompanharão, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirão sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso a Administradora e o Gestor considerem o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

12.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de

correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

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

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

13. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E AO GESTOR

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

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

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

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

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

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

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

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

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

Nº DE COTISTAS	VALOR POR COTISTA
até 50	R\$ 0,00
entre 51 e 2.000	R\$ 1,40
entre 2.001 e 10.000	R\$ 0,95

acima de 10.001	R\$ 0,40
-----------------	----------

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

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

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

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

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

14.2.1 A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração Global.

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

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

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

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

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

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

15. *SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

constitui transferência de propriedade.

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

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

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

16. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i)** Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii)** Alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos, tal como prevista no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii)** Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv)** Destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- (v)** Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii)** Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (viii)** Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix)** Emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, nos termos do item 8.1 acima;
- (x)** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (xi)** Definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xii)** Alteração da Taxa de Administração Global;
- (xiii)** Alteração da Taxa de Performance;

(xiv) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.6.3 Os Cotistas Inadimplentes com qualquer Chamada de Capital na data da convocação da

Assembleia Geral não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

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

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

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

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

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

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

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.12 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. FATORES DE RISCO

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

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

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

18. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i)** Taxa de Administração Global e Taxa de Performance;
- (ii)** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv)** Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, arrendamento ou cessão de superfície dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que eventualmente componham o patrimônio do Fundo, bem como eventuais comissões decorrentes da negociação dos Créditos de Carbono relativos à Participação do Fundo, na forma prevista neste Regulamento;
- (vii)** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** Honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix)** honorários fixos ou variáveis e despesas relacionados à contratação de empresa especializada para administrar os arrendamentos ou cessões de superfície dos Ativos Alvo Imóveis integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (x)** Custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (xi)** Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo Imóveis do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (xii)** Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiii)** Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv)** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv)** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Alvo Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xvi) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xvii) Despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xviii) Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

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

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

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

19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

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

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

20. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

20.2 A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a

manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

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

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

20.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08. Caso não seja possível o pagamento aos cotistas em moeda corrente nacional, poderá ser entregue aos cotistas os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo que, nessa hipótese, a entrega será realizada fora do ambiente da B3.

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

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

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

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

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

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

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

(i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data

anterior ao do pagamento da amortização; e

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

21. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

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

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

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

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

21.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

- (i) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

21.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

22. *DISPOSIÇÕES FINAIS*

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

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

* * * * *

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

RISCO RELATIVO À PERDA DE PROPRIEDADE POR VÍCIOS NA CADEIA DOMINIAL

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

RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PELO FUNDO

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

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

Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

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

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

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO

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

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

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

RISCO DE CRÉDITO

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

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

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

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

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

RISCOS DE LIQUIDEZ

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

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

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

RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO

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

RISCO TRIBUTÁRIO

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

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que pode resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

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

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

direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO

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

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

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

RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO

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

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

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que (i) a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pode, temporariamente, ser aplicada em Aplicações Financeiras; (ii) poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo Imóveis e de Ativos Alvo, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação, arrendamento ou cessão de superfície dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo Imóveis, que deverão corresponder a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os períodos

de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo Fundo estará sempre arrendada ou com a superfície cedida. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS JURÍDICOS

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

RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA

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

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

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

RISCOS AMBIENTAIS

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

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual

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

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, 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 pode ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou cedente da superfície dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que pode resultar em modificações na destinação do imóvel rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

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

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

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

RISCO DE SINISTRO

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

RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

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

RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS

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

RISCO DE VACÂNCIA

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

RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO IMÓVEIS

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraidas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

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

RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

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

RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES E DILUIÇÃO

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

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da

Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iv) a alienação, cessão de superfície e/ou arrendamento de Ativos Alvo Imóveis do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas.

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

RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE ÔNUS OU GRAVAME REAL

O Fundo pode adquirir Ativos Alvo Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo pode estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo pode ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS RURAIS

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

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

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

e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que pode impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

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

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

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

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

RISCO DE ALTERAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO BIOMA

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

RISCOS FUNDIÁRIOS

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

RISCOS RELACIONADOS À INADIMPLÊNCIA

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

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

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

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

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

RISCO RELACIONADO À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, 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 pode se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e

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

RISCOS DE PRAZO

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

RISCO DE DESCONTINUIDADE

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

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

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

RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

RISCOS RELACIONADOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a

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

RISCO OPERACIONAL

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

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

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

RISCO DE IMAGEM

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

Fundo e a rentabilidade das Cotas.

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

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

RISCO DE GOVERNANÇA

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

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

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO

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

RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO

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

RISCO DE USO DE DERIVATIVOS

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

RISCO CAMBIAL

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

RISCO DE EXECUÇÃO DE GARANTIAS ATRELADAS AOS ATIVOS-ALVO

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

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

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

RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR

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

RISCOS RELACIONADOS AO REINVESTIMENTO DO LUCRO

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

RISCOS INSTITUCIONAIS

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que

envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS-ALVO E DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

RISCOS DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades

governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

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

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

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

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

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

RISCO DE DECISÕES ADMINISTRATIVA, ARBITRAIS E/OU JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS

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

subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

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

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

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

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

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, pode haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

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

tais ativos, o Fundo pode não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada pode ser afetada negativamente.

RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS

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

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS ALVO POR TERCEIROS

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

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES

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

RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas

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

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

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, 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 pode ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo da Oferta.

RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS DE CARBONO

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

O setor de Créditos de Carbono, bem como de preservação, recuperação ou manejo de áreas florestais e recursos naturais está sujeito a uma extensa regulamentação nacional e internacional expedida por diversas autoridades nos mais abrangentes sistemas jurídicos e esferas federativas. Existe a possibilidade de as leis serem criadas e/ou alteradas após a aquisição de um Imóvel Alvo pelo Fundo e implementação de um projeto pelos arrendatários ou superficiários para emissão dos Créditos de Carbono, o que pode acarretar empecilhos e/ou alterações nos mesmos, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO RELACIONADO À CERTIFICAÇÃO DOS PROJETOS IMPLEMENTADOS NOS IMÓVEIS ALVO DO FUNDO PELOS ARRENDATÁRIOS OU SUPERFICIÁRIOS

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

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE CRÉDITOS DE CARBONO

O setor de Créditos de Carbono, além de incipiente, conforme acima apontado, está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente em um único produto agrícola final; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na preservação dos recursos naturais ou florestais; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as áreas florestais e recursos naturais; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios

governamentais, (c) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos Créditos de Carbono; (vi) concorrência de projetos similares e/ou substitutivos; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores pode impactar negativamente o setor e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo, tendo em vista sua concentração final em ativos voltados à geração de Créditos de Carbono.

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

DEMAIS RISCOS

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

* * * * *

**ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO
24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14401, 14º e 15º andar, conj. 141 a 154, Torre A2 Jequitibá, Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição contratada no âmbito da Oferta para distribuição das Cotas objeto da 1ª Emissão do **BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08 ("Fundo"); para fins de atendimento do Art. 24 da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, DECLARA QUE:

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes dos documentos da Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração dos documentos da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo/SP, 24 de fevereiro de 2023.

NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.

Coordenador Líder

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 24
DA RESOLUÇÃO CVM 160**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08 ("Fundo"); para fins de atendimento do Art. 24 da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA QUE:**

- (i) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes dos documentos da Oferta;
- (ii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração dos documentos da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo/SP, 24 de fevereiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR

DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 39/21"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.405.730/0001-08 ("Fundo"); para fins de atendimento da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA QUE** o Fundo, na qualidade de emissão das Cotas objeto de sua 1ª Emissão, tem seu registro completo realizado junto à CVM e encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo/SP, 24 de fevereiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em fevereiro de 2023 pela Bloxs Asset ("Bloxs" ou "Gestor"), gestor do BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO ("FIAGRO FII" ou "Fundo").

O presente estudo foi elaborado com base em metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado, bem como, dados históricos econômico-financeiros. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor.

Estas estimativas podem não se materializar. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A Bloxs não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constante deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do prospecto da 1ª emissão de cotas do Fundo ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO é um veículo gerido pela Bloxs Asset, gestora que busca ter um time de gestão plural com experiências variadas visando apoio em parceiros estratégicos para implantação das estratégias de investimento.

Os recursos da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO serão utilizados na aquisição e preparo dos Ativos Alvo. A principal estratégia de investimento do FUNDO é na aquisição de terras agrícolas dentro do bioma amazônico no Brasil. Nestas terras serão desenvolvidos projetos de preservação e gestão dos ativos florestais, comunidades vizinhas e biodiversidade com o intuito de gerar Créditos de Carbono certificados (VCUs). O FUNDO deverá adquirir e financiar o preparo da área com infraestrutura e estudos diversos para futuro

arrendamento ou cessão de superfície para o Parceiro Estratégico, que será o operador das propriedades e responsável de fato pela efetividade do processo de certificação e geração dos VCUs.

Resumo da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO:



Para fins de estudo de viabilidade do investimento, foram consideradas premissas indicadas pelo Parceiro Estratégico, bem como pesquisas de mercado feitas pelo Gestor. A principal e única fonte de receita modelada e prevista para esta estratégia advém da negociação dos VCUs com entidades privadas, cujo mercado apresenta taxas robustas de crescimento e apreciação. ENTRETANTO ESTE MERCADO É INCIPIENTE E PODE APRESENTAR MUDANÇAS SIGNIFICATIVAS, NEGATIVAS OU POSITIVAS, PARA A ESTRATÉGIA DO FUNDO.

A análise de rentabilidade do Fundo será suportada pela análise de taxa interna de retorno esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

MERCADO DE CRÉDITO DE CARBONO

Potencial do Brasil no mercado mundial de créditos de carbono

A participação do Brasil no mercado internacional de créditos de carbono cresceu de forma acelerada nos últimos anos e pode avançar muito mais, diante das oportunidades e potencialidades únicas que o país apresenta na mitigação de emissões de gases de efeito estufa (GEE).

Em 2019, o Brasil respondia por apenas 3% dos créditos voluntários emitidos no mundo, com projeção para alcançar, em 2030, uma participação de 10%, segundo um estudo¹ do *International Chamber of Commerce* (ICC), em parceria com a consultoria WayCarbon.

Em apenas dois anos, no entanto, os créditos de carbono emitidos no mercado voluntário brasileiro atingiram a marca de 45,3 milhões de toneladas de CO₂ (MtCO₂), o equivalente a 12% do mercado mundial, conforme figura abaixo:

¹ <https://blog.waycarbon.com/2022/10/brasil-pode-atender-a-ate-487-da-demanda-global-de-creditos-de-carbono-ate-2030> (ICC;WAYCARBON, 2022).

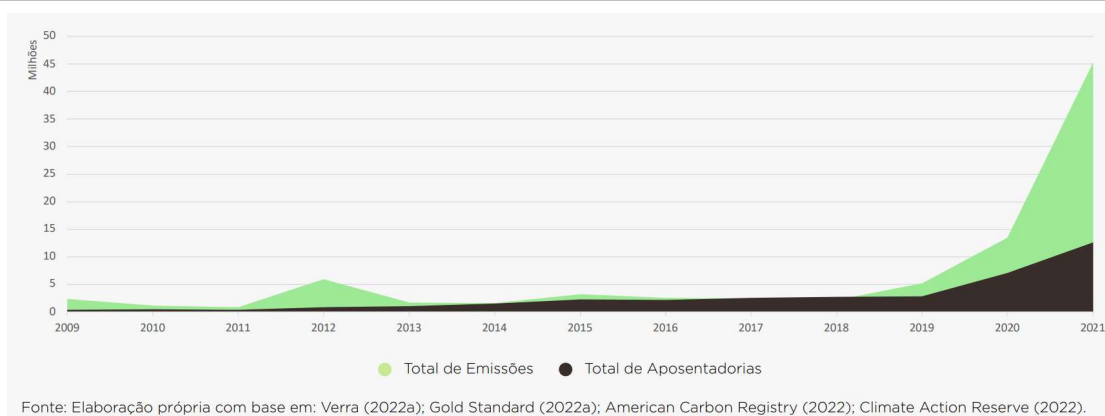


Figura 1: Créditos brasileiros emitidos e aposentados no mercado voluntário (VCS, GS, CAR, ACR) (Imagem: WayCarbon)

Esse desempenho tem como base a qualidade dos projetos que podem capturar ou reduzir as emissões de GEE no Brasil, em áreas como florestas e uso do solo, agricultura, energia renovável, substituição de combustíveis, descarte de resíduos, processos químicos/indústria e manufatura, transporte, entre outros.

Não é por outra razão que Arminio Fraga, ex-presidente do Banco Central e sócio fundador da Gávea Investimentos, afirmou, em entrevista² recente ao Estadão, que o Brasil tem “vocação verde” e pode se tornar o “grande líder mundial” na área. Em suas palavras:

“É uma oportunidade colossal. [...] O mercado de crédito de carbono é uma dádiva para o Brasil. Quando você olha para o valor da 1 tonelada de carbono, é fácil chegar à conclusão de que, de fato, é um espaço gigante de oportunidade.”

Essa opinião é corroborada pela consultoria McKinsey, segundo a qual o mercado voluntário de créditos de carbono do Brasil pode atingir a marca de 2,3 bilhões de dólares nos próximos sete anos, fazendo com que o país assuma a liderança incontestável do setor.

De acordo com Henrique Ceotto, sócio da McKinsey, em entrevista³ ao jornal *Valor Econômico*:

O Brasil poderia responder por 15% do potencial total da oferta de soluções baseadas na natureza, percentual que supera de longe as possibilidades de países como Estados Unidos (3%), China (2%) e Rússia (2%).

A importância da questão climática para o mundo

Eventos climáticos extremos, como os ocorridos no último verão europeu, onde foram registradas temperaturas acima de 40° C em alguns países, mostram que a redução das emissões de gases de efeito estufa já não é mais uma opção e se tornou uma necessidade inadiável.

² <https://www.estadao.com.br/economia/arminio-fraga-brasil-tem-vocacao-verde-e-pode-ser-o-grande-lider-mundial-na-area/>

³ <https://valor.globo.com/empresas/esg/noticia/2022/05/30/brasil-pode-liderar-mercado-voluntario-de-credito-de-carbono.ghml>

Segundo as Nações Unidas⁴, essa situação está diretamente ligada à mudança climática, exigindo uma resposta urgente dos governos de todo o mundo no sentido de implementar, o mais rápido possível, medidas obrigatórias de compensação e redução das emissões de carbono.

Além disso, a maior conscientização da sociedade em relação ao tema vem promovendo uma verdadeira mudança comportamental por parte das empresas, que não querem ver suas marcas associadas a práticas prejudiciais ao planeta.

Isso explica por que tantas companhias ao redor do mundo estão estabelecendo metas ambiciosas de redução de GEE, conscientes do seu impacto no meio ambiente e da necessidade de compensá-lo com ações mensuráveis e passíveis de auditoria, a fim de comprovar a efetividade dos seus esforços.

Estamos falando de empresas como Microsoft, Shell, Alphabet (empresa controladora do Google), General Motors, Natura, Petrobras, Vale, Santander, entre inúmeras outras, que assumiram compromissos públicos de atingir a neutralidade de carbono, ou "net-zero", nas próximas décadas⁵.

Não é à toa que Larry Fink, presidente da BlackRock, maior gestora de recursos do mundo, enviou uma carta⁶ aos CEOs de todo o planeta, a fim de alertar que o risco ambiental se tornou um risco de investimento. Em suas palavras:

"Creio que estamos no início de uma transição longa, mas que deve acelerar rapidamente, a qual irá reconfigurar os preços de todos os ativos. Acreditamos que a transição climática representa uma oportunidade histórica de investimento."

Esta mudança comportamental e compromissos assumidos, com o fim de evitar que o aquecimento global tenha consequências irreversíveis, é o gerador de demanda por projetos de geração de Créditos de Carbono.

Por que o tema está na moda e por que investir agora



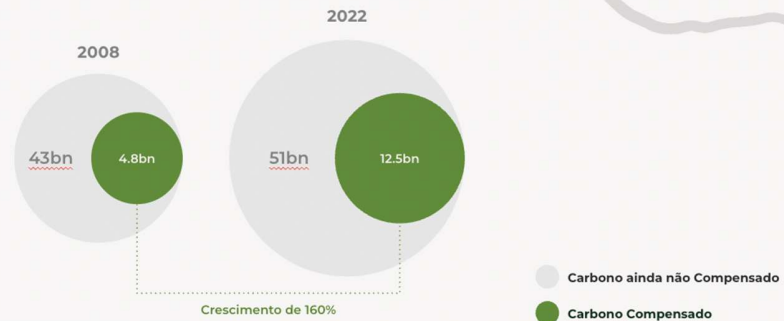
⁴ <https://brasil.un.org/pt-br/191008-temperaturas-recordes-na-europa-estao-ligadas-mudancas-climaticas>

⁵ (ICC;WAYCARBON, 2022).

⁶ <https://www.blackrock.com/br/2021-larry-fink-ceo-letter>

Por que investir agora?

O mercado está avançando rápido e tem muito espaço pela frente. Para o mundo se tornar carbono neutro, as emissões precisam cair 50% e a compensação subir 100%.



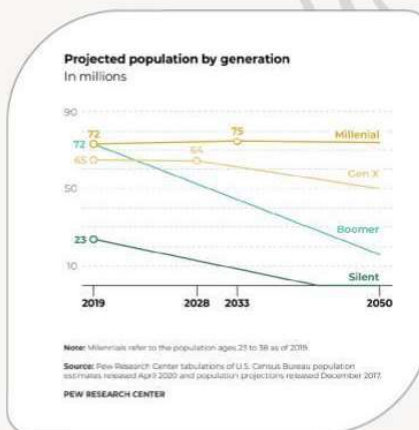
Fonte: [State and Trends of the Carbon Market 2009 - World Bank](#), [Reuters](#)

Por que investir agora?

Por outro lado, em 2019, a população Millennial ultrapassou a Baby Boomers...

- Investem em empresas sustentáveis
62% millennials
39% boomers
- Sustentabilidade é um fator importante no momento de compra
71% millennials
65% boomers

Fontes: [World Economic Forum](#), [Pew Research Center](#)



Por que investir agora?

... e as empresas estão atentas a isso.

O Mercado Voluntário de Crédito de Carbono passou de USD 300 milhões, em 2018/19, para USD 1,9 bilhão, em 2022, e deve crescer para **USD 50 bilhões até 2030.**

Para atender à demanda, as soluções devem ser viáveis, rápidas e econômicas - as que são baseadas na natureza são um ótimo primeiro passo.

Fonte: [McKinsey](#), [SBTi](#)



Brasil: A maior potência em créditos de carbono do mundo

Timing, portanto, é fator chave neste investimento. E nós estamos bem posicionados: **15% do potencial de captura de carbono por meios naturais** está no Brasil.

Não à toa, a McKinsey Company, em Setembro/22, publicou um artigo dizendo que “**O Mercado Voluntário de Crédito de Carbono tem potencial gigantesco no Brasil**”.

A oferta de créditos de carbono no mercado brasileiro, porém, ainda é baixa: emitimos atualmente **menos de 1% do potencial** anual do país.

Fonte: [McKinsey](#), [Rainforest Foundation Norway](#)

Share of intact tropical rainforest in the world

Brazil	42,0%
DRC	11,5%
Peru	10,0%
Colombia	6,5%
Indonesia	5,5%
PNG	2,4%
Myanmar	0,5%
America (North America, South America, Central America, Caribbean)	74,0%
Africa (Includes Madagascar)	16,0%
Asia (Includes Indonesian Papua)	6,5%
Oceania (Excludes Indonesian Papua)	2,5%
Amazon/Orinoco/Andes east	72,0%
Central Africa	15,5%
New Guinea (island)	4,8%
Borneo	1,8%
Continental Asia	1,6%
Sumatra	0,7%

Funcionamento do mercado de créditos de carbono

O crédito de carbono tem papel fundamental para ampliar os investimentos em descarbonização e permitir que os países e empresas cumpram suas metas de redução de emissão de GEE.

O que é Crédito de Carbono?

Certificado digital que comprova que uma empresa ou projeto ambiental sequestrou ou evitou a emissão de uma tonelada de CO₂ no ambiente.



1 ton CO₂



1 crédito de carbono

A venda de créditos de carbono é um mecanismo que permite aos países e às empresas atingirem suas **metas de emissões de gases** que agravam o efeito estufa, os chamados GEE (Gases de Efeito Estufa), sendo este um caminho para reduzir o impacto destes gases nas atuais **mudanças climáticas**.

O mercado de créditos de carbono é um sistema que permite que empresas e governos atinjam suas metas de redução do aquecimento global, por meio da negociação de licenças para produzir uma quantidade definida de dióxido de carbono e outros gases de efeito estufa (GEE).

Sua concepção ocorreu no âmbito do Protocolo de Quioto, no Japão, durante a Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima, em 1997.

O objetivo visado é reduzir as emissões de GEE das economias industrializadas em 5%, em média, em relação aos níveis registrados em 1990, por meio de metas a serem implementadas pelos países que firmaram o acordo.

Os termos do Protocolo de Quioto foram ratificados pelo Congresso Nacional brasileiro na forma do Decreto Legislativo nº 144, ratificado pelo presidente da República pelo decreto presidencial nº 5.445, de 2005.

Basicamente, a negociação dos créditos de carbono pode-se dar através de três mecanismos distintos, mas coexistentes:

- **mercado de carbono regulado em nível internacional**, proveniente da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas, estabelecida pelo Acordo de Paris, de 2015, por meio do qual se estabeleceu que as metas de redução de emissões se darão na forma de contribuições determinadas em âmbito nacional (NDC, *Nationally Determined Contributions*);
- **mercados de carbono regulados localmente** pela criação de um sistema de negociação de emissões; e
- **mercado voluntário de carbono**, que ganhou dois novos mecanismos estipulados pelo artigo 6 do Acordo de Paris, no intuito de ajudar as partes a cooperar no sentido de atingir suas metas estipuladas nacionalmente.



É importante ressaltar que o Acordo de Paris, do qual o Brasil faz parte⁷, define mecanismos que viabilizem a negociação de créditos de carbono entre os países. Isso permitirá, por exemplo, que os créditos gerados pela mitigação de emissões em determinado país possam ser transferidos para outro país mediante a negociação de créditos de carbono, ajudando, assim, no objetivo global de combate à mudança climática.

O mercado regulado de carbono abrange um sistema de comercialização de emissões (ETS, *Emission Trading System*) responsável por definir um limite para as emissões de GEE. Dessa forma, os agentes cujas emissões ficarem abaixo desse patamar poderão negociar seus direitos de emissão (*allowances*) em âmbito internacional.

Já o mercado voluntário envolve um mecanismo de compensação por meio da emissão de créditos de carbono, que certificam que as reduções de emissão de GEE foram efetivamente realizadas, permitindo, assim, que metas corporativas ou individuais sejam alcançadas. Estes compromissos vão muitas vezes além do regulatório e visam compensar emissões permitidas no mercado regulado, mas de difícil redução dentro do escopo de atuação das empresas e governos envolvidos.

Esses créditos poderão ser negociados, desde que provenham de processos devidamente certificados por um terceiro registrado, com base em padrões reconhecidos. Por não ser um mercado regulado, o uso dos créditos do mercado voluntário para atingir, ainda que parcialmente, as metas de um mercado regulado, ainda são alvo de discussões de padrões de qualidade e auditoria. Estas discussões caminham para uma maior padronização afim de destravar as negociações e o crescimento potencial deste mercado.

⁷ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/decreto/d9073.htm

Processo de registro dos créditos de carbono

Para que o crédito de carbono seja emitido, é necessário que o projeto seja devidamente registrado, conforme os padrões e metodologias previstos no Mecanismo de Desenvolvimento Limpo (MDL), cujo objetivo é permitir a implantação de tecnologias limpas que contribuam para a redução das emissões de GEE.

Os projetos passíveis de registro podem ser dos mais variados tipos, como ativos florestais, medidas de eficiência de processos, tratamento de efluentes e resíduos, substituição de combustíveis, geração de energia renovável entre vários outros. Para ser elegível, o projeto precisa comprovar o benefício proporcionado, em termos ambientais, econômicos e financeiros, não sendo uma prática comum na região onde será implantado.

Há também requisitos rígidos quanto às travas temporais aplicáveis, na medida em que o registro do projeto deve ser feito dentro de um prazo máximo desde a sua implantação, variando de dois a cinco anos, na maioria dos casos, sendo que a intenção do registro deve ser enviada ao MDL no prazo de seis meses.

O desempenho do projeto, como não poderia ser diferente, deve ser meticulosamente verificado pelos organismos de registro, geralmente por meio de um terceiro autorizado, responsável por auditar e garantir a veracidade de todas as informações fornecidas, bem como por meio de comprovações técnicas de todas as etapas da reivindicação.

Os atores envolvidos em cada etapa de verificação e auditoria estão ilustrados no seguinte infográfico elaborado pela WayCarbon⁸:



Figura 2 - Tipo de atores do mercado brasileiro

Cabe lembrar que o registro de todos os projetos é público e representa somente a primeira etapa para que possam ser elegíveis à geração dos créditos de carbono.

Após sua implantação e entrada em operação, o projeto precisa passar por rodadas de monitoramento, constatação de performance e mensuração do volume de emissões sequestradas ou evitadas por meio de auditoria.

⁸ (ICC;WAYCARBON, 2022).

Somente depois de cumpridos todos esses requisitos é que o projeto pode gerar os créditos de carbono para utilização, quando poderão ser negociados e retirados do mercado (aposentados), seja em benefício próprio ou de um terceiro, seguindo uma dinâmica similar à de um mercado de balcão.

O processo todo pode ser resumido no seguinte infográfico elaborado pela WayCarbon⁹:



Figura 3 - Infográfico sobre o processo de registro dos créditos de carbono

Perspectivas de preço dos créditos de carbono

Em razão dos mecanismos de flexibilidade para a negociação internacional dos créditos criados tanto no mercado regulado quanto voluntário, a precificação dos certificados e sua comercialização tendem a se dar em moeda estrangeira, principalmente dólar.

Diversos organismos internacionais, como o Fórum Mundial Internacional¹⁰, já determinaram que a crise climática representa um risco sistêmico de colapso da economia, exercendo ainda mais pressão para que as empresas adotem medidas voluntárias para mitigar o efeito da sua atividade no meio ambiente.

De fato, após permanecer relativamente dormente durante boa parte da década de 2010, a demanda por compensações de carbono registrou alta a partir de 2019, motivada principalmente pelo número cada vez maior de entidades privadas dando início à operacionalização das suas metas de redução de emissões.

O gráfico abaixo¹¹ ilustra o aumento das emissões de créditos de acordo com o Verified Carbon Standard (VCS):

⁹ (ICC;WAYCARBON, 2022).

¹⁰ <https://www.zurich.com.br/-/media/project/zwp/brazil/docs/grr/relatorio-global-de-riscos-2020--sumario-executivo.pdf>

¹¹ <https://www.climatepolicyinitiative.org/delicious-and-abundant-yes-were-talking-about-voluntary-carbon-markets/>

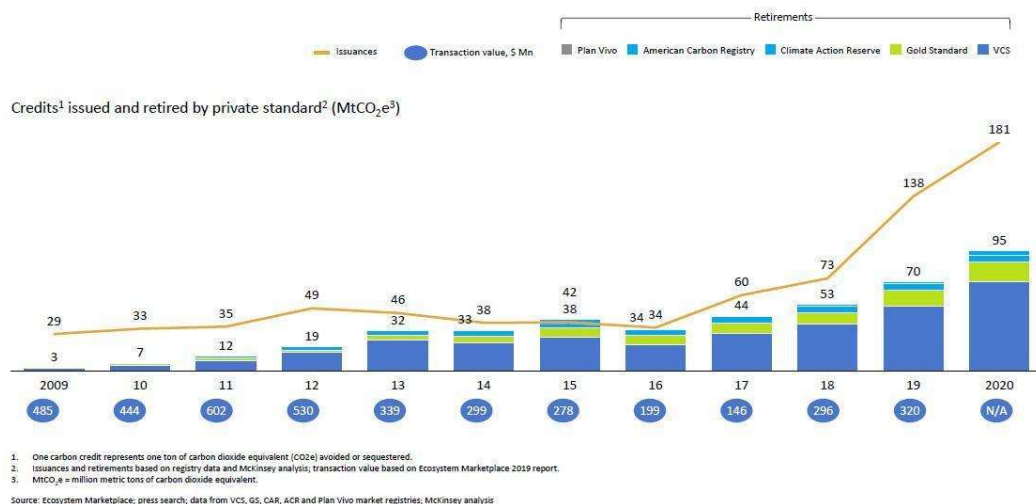


Figura 4 - Créditos emitidos e aposentados por padrão privado em MtCO₂e (Imagem: Climate Policy Initiative)

As projeções da força tarefa para aumento de escala dos mercados voluntários de carbono (TSVCM, na sigla em inglês) indicam uma aceleração ainda maior nesta década¹²:

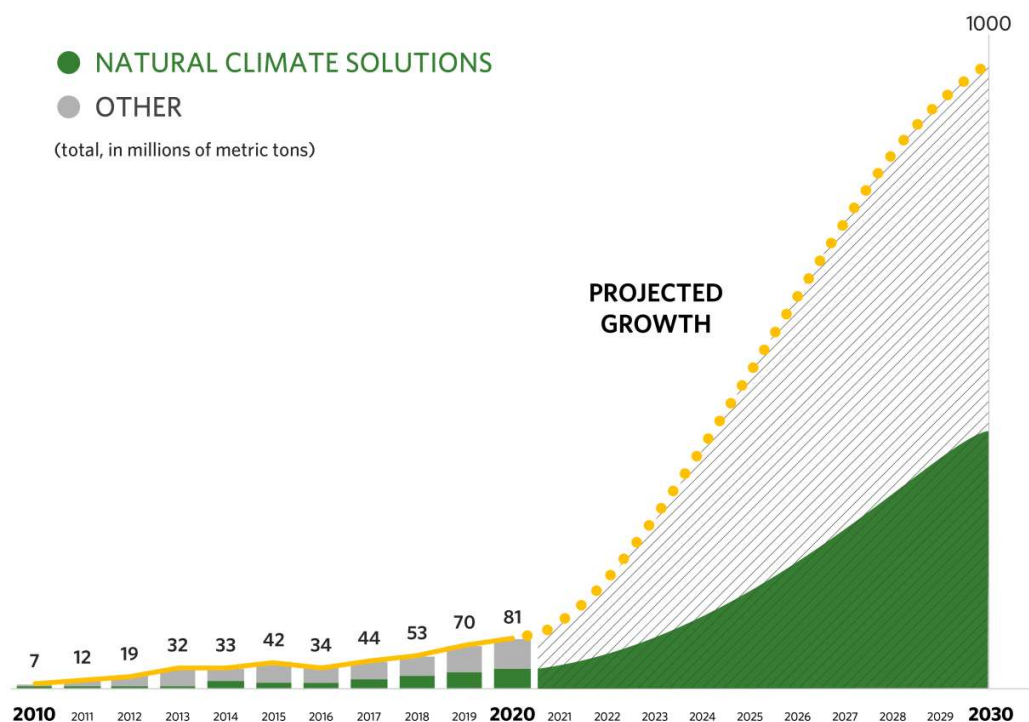


Figura 5 - Crescimento projetado para emissão de créditos voluntários de carbono (Imagem: Climate Policy Initiative)

Na Conferência das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (COP 26), realizada em Glasgow, Escócia, em

¹² Idem

2021, o governo brasileiro se comprometeu a reduzir em 50% suas emissões de carbono até o ano de 2030¹³, o que abrange o Mercado Brasileiro de Redução de Emissões (MBRE), previsto no Projeto de Lei 12.187/2009, que institui a Política Nacional sobre Mudança do Clima, em tramitação no Congresso Nacional¹⁴.

Tudo isso aponta para a emergência de um mercado robusto e dinâmico de créditos de carbono no país, sobretudo em vista das nossas potencialidades no meio ambiente, transição energética, uso do solo, tratamento de resíduos, entre outras.

Nesse sentido, levando em consideração a maior conscientização da sociedade, os compromissos assumidos pelo país nas convenções internacionais sobre o clima e o empenho cada vez maior das empresas em estabelecer metas ambiciosas de compensação das suas emissões, é seguro dizer que a tendência dos preços do mercado de créditos de carbono é de alta e pode gerar mais de 8 milhões de empregos nos próximos anos¹⁵.

É pouco provável, ainda que possível, que haja uma reversão do senso de importância da questão climática para a sociedade em seu conjunto e que os gestores das empresas passem a encarar o tema de forma secundária, sem muita importância, para a imagem e o papel socioambiental das suas companhias, razão pela qual o viés do mercado de créditos de carbono é de alta daqui para frente.

E isso se evidencia no avanço desse mercado nos últimos anos. O crescimento total do volume de créditos negociados em 2021 teve um salto de 143% em comparação com o ano anterior, com destaque para projetos florestais e de uso do solo, que tiveram uma expansão de 300%¹⁶.

Barreiras para o mercado de créditos de carbono no Brasil

Entre os principais obstáculos a serem apontados para o crescimento do mercado de créditos de carbono no país, podemos apontar seu caráter ainda incipiente, a falta de metodologias adequadas às características de clima e solo no Brasil, bem como a baixa capacitação técnica da mão de obra necessária para o setor.

No que tange às barreiras econômico-financeiras, é preciso ressaltar a dificuldade de acesso a fontes de financiamento dos projetos, dadas as suas características temporais e às diversas etapas de registro, verificação e auditoria, exigindo constantes esforços dos agentes para que os créditos sejam efetivamente emitidos e negociados.

A incerteza regulatória também deve ser apontada como um risco para o mercado de créditos de carbono no país, sobretudo no que se refere à política tributária e de concessão de licenças.

¹³ <https://www.gov.br/casacivil/pt-br/assuntos/noticias/2021/novembro/brasil-se-compromete-a-reduzir-emissoes-de-carbono-em-50-ate-2030>

¹⁴ <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2022/11/29/cae-aprova-regulamentacao-do-mercado-de-reducao-de-emissoes-de-carbono>

¹⁵ <https://www.enap.gov.br/pt/acontece/noticias/brasil-pode-gerar-mais-de-8-milhoes-de-empregos-com-o-mercado-de-carbono>

¹⁶ (ICC;WAYCARBON, 2022).

TESE DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Sobre a Tese de Investimento

- O fundo visa adquirir terras desvalorizadas na Amazônia para a geração de crédito de carbono em áreas certificadas pela **VERRA** (*Verified Carbon Units - VCU*s).
- O objetivo é transformar um passivo em um ativo de longo prazo, que irá gerar **renda anual em dólar** por meio da venda desses créditos de carbono no **mercado voluntário**.
- Todo esse trabalho será feito através do uso intensivo de tecnologia proprietária para a prospecção, validação e acompanhamento desses ativos-alvo.

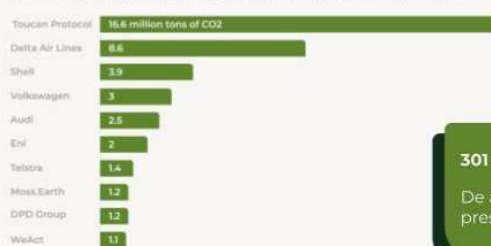


Por que a Moss como parceira estratégica?

Em 2 anos, a empresa alcançou resultados mais expressivos do que a última década inteira de projetos de sustentabilidade na Amazônia.

Top buyers of carbon offsets in 2021

Out of the roughly 50% of the total carbon offset market for which data is publicly available.



Source: Toucan Protocol (Data: BloombergNEF)

USD 31 Milhões

Em transações de crédito de carbono

1,33 Milhões

Em hectares preservados

301 Milhões

De árvores preservadas

31 Milhões

De créditos aposentados

Top Exchange

MCO2 listado nas principais exchanges do mundo

Moss Forest: Tecnologia e automação a favor da Floresta



Monitoramento geoespacial

Automação de processos analógicos

Créditos de carbono tokenizados

Blockchain para mais transparência e segurança

A empresa desenvolveu um **algoritmo proprietário** que automatiza processos analógicos com ferramentas de ponta, para que seja possível gerar créditos de carbono no padrão do setor, o que faz com que seus projetos sejam 3x mais rápidos do que o mercado.

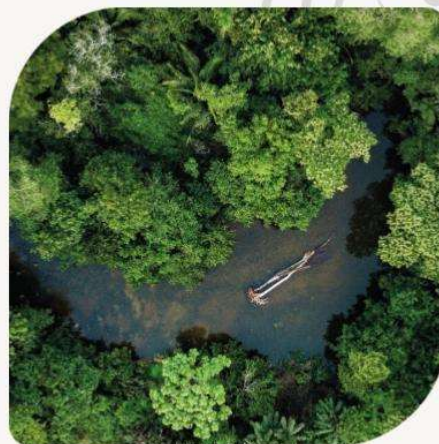
Uma estratégia validada e escalável

Como a MOSS entrega projetos de originação de carbono 3 vezes mais rápido do que o mercado.



Por que um fundo listado?

- **Fundo listado na B3 e aderente à regulamentação CVM**, o que garante governança profissional e transparência.
- **Dividendos isentos** de Imposto de Renda e ganhos tributários com os ativos diretos no FIAGRO.
- FIAGRO possibilita participação direta de **investidores estrangeiros**, com forte apelo **ESG**.



PROCESSO DE INVESTIMENTO

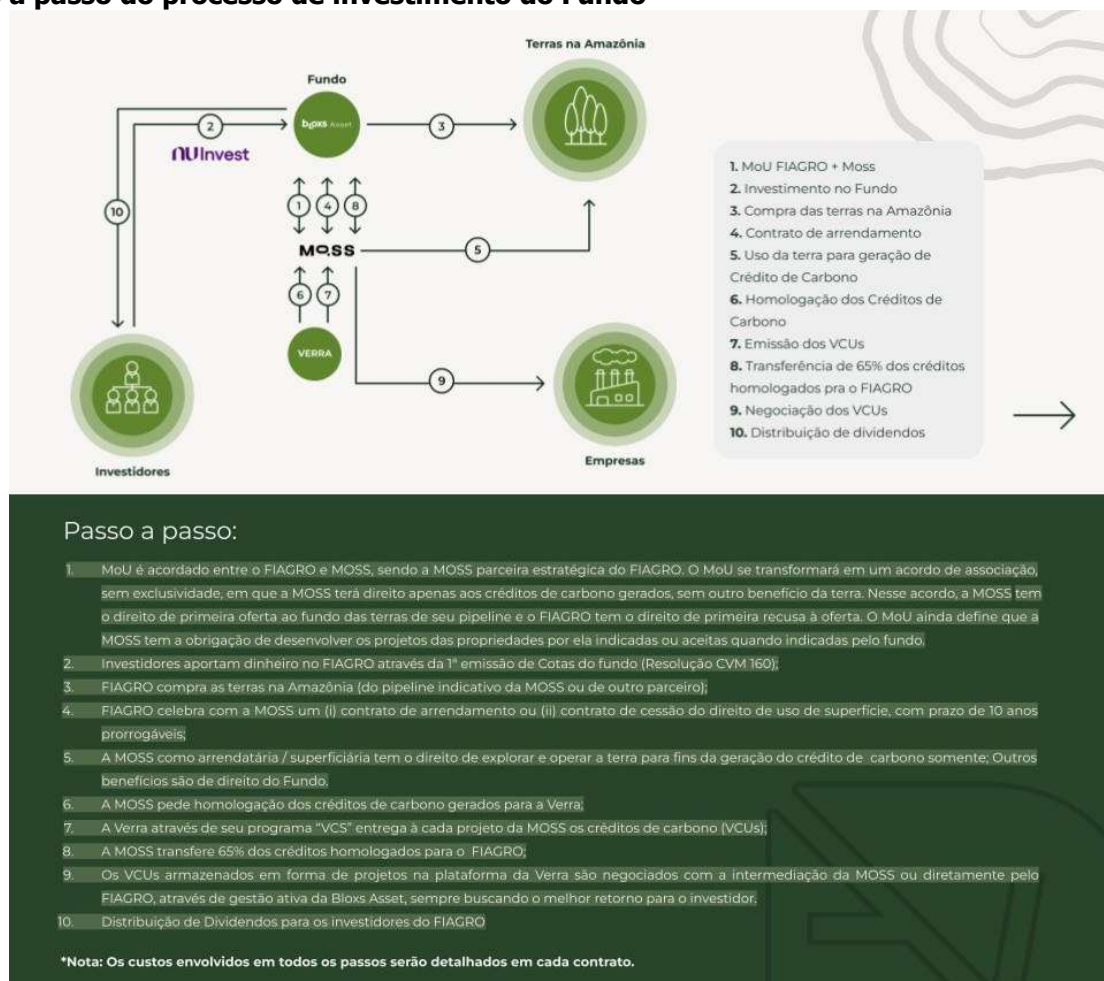
Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, o Gestor e o Parceiro Estratégico firmaram cartas de intenção de aquisição de terras no bioma amazônico. Foram identificadas seis propriedades com potencial e atratividade mínimas, dado o alvo de retorno entendido como recomendável dado pelo Gestor dado o risco.

Estes ativos foram elencados por ordem de prioridade que leva em consideração, entre outros fatores:

- o valor de aquisição
- potencial de geração de créditos de carbono, estimada pela ferramenta proprietária do Parceiro Estratégico
- localização e facilidade de acesso
- análise prévia da documentação da propriedade

As propriedades poderão ser substituídas ou ter sua prioridade alterada considerando-se a diligência completa a ser realizada por consultores e advogados especializados no tema fundiário na região Amazônica. A efetivação do investimento se dará mediante aprovação do comitê de investimento do Gestor, subsidiado pelas informações colhidas no processo de diligência.

Passo a passo do processo de investimento do Fundo



O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 30 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno para os investidores do Fundo.

Despesas administrativas do Fundo

Considerou-se um custo total de despesas administrativas do fundo de 2,18% ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Administração

A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

A Taxa de Gestão será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Resumo Taxa de Gestão e Performance:

Taxa de Administração 0,18% do PL

Taxa de Gestão 2,00% do PL

Taxa de Performance: 25% do que exceder IPCA+9%aa

O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia, calculada de forma escalonada e regressiva em relação ao aumento do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo, tomando-se por base o valor do Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, sendo devida sempre a quantia mínima de R\$ 15.000,00 (doze mil reais) mensais, corrigida anualmente pela variação IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente.

Premissas e Projeções

Os índices de inflação e taxas de câmbio do Dólar Americano foram extraídas do relatório FOCUS divulgado pelo Banco Central do Brasil no dia 06 de fevereiro de 2023.

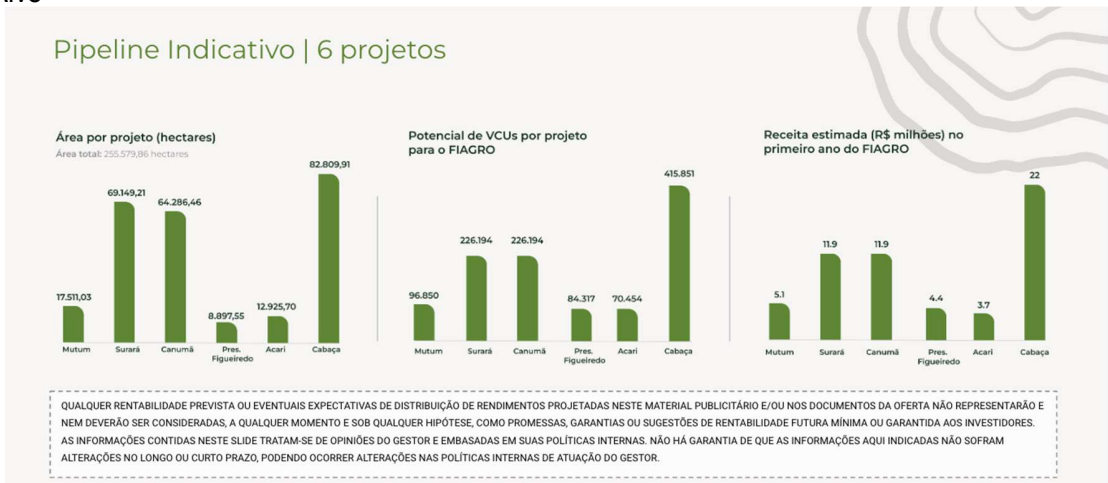
O preço do Crédito de Carbono e sua valorização ao longo dos próximos 10 anos foram baseados em projeções de preço piso de estudos publicados e metodologia proprietária do Gestor. As simulações de preço consideram um preço inicial em USD 8 por VCU e avançando em 10 anos para o preço de USD 17 por VCU, estabilizando-se neste patamar por mais 20 anos.

O potencial ESTIMADO de geração médio de créditos de carbono do portfólio total de Ativos Alvo é de 6,6 VCU/ha. Entretanto, cada Ativo Alvo possui um potencial distinto de geração de VCU e essa média poderá ser menor ou maior a depender dos Ativos Alvo efetivamente adquiridos.

As despesas de adequação dos imóveis necessários para a certificação e consequente geração de créditos de carbono foi estimada dada as melhores práticas e experiência do Parceiro Estratégico do FUNDO.

ESTAS PROJEÇÕES SÃO ESTIMATIVAS DENTRO DO MELHOR JUÍZO DE VALOR DO GESTOR E PODEM VARIAR SIGNIFICATIVAMENTE AO LONGO DA VIDA DO FUNDO E IMPLEMENTAÇÃO DA SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO.

Ativos-Alvo



O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

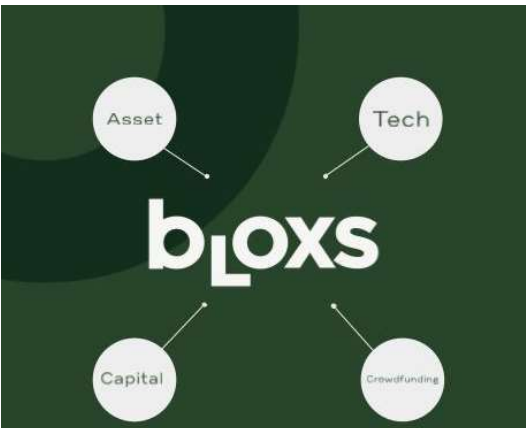
Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 1a emissão de cotas do fundo é de 37,43% ao ano, nominal e já descontados todos os custos relacionados ao FUNDO, mas antes de eventual tributação relativa a cada investidor.



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE

RENTABILIDADE FUTURA. SOBRE A BLOXS



O diagrama mostra o logo 'bloxs' no centro, com quatro círculos conectados por linhas: 'Asset' (topo esquerdo), 'Tech' (topo direito), 'Capital' (fundo esquerdo) e 'Crowdfunding' (fundo direito).

O Grupo Bloxs

A Bloxs é um ecossistema que conecta e democratiza o acesso de empresas e investidores ao Mercado de Capitais.

Por meio da tecnologia e de um time com mais de 20 anos de experiência no setor, a Bloxs tem a capacidade de analisar negócios em escala, permitindo que bons projetos sejam viabilizados através de operações estruturadas (DCM e ECM), oferecendo, assim, boas oportunidades de investimento para investidores individuais e institucionais.

Números do Grupo

Já são mais de 37 mil usuários cadastrados na plataforma entre empresários, parceiros, investidores individuais e institucionais.

De 2019 para cá, mais de 4900 negócios já foram submetidos em nossa plataforma e nos últimos 4 meses já foram analisados mais de R\$14bi de operações que avançaram no nosso pipeline de análise.

+R\$ 14 bi

Em negócios analisados pelo time nos últimos 4 meses

+4.900

Negócios submetidos via plataforma desde 2019

+1.000

Parceiros distribuídos em todo país

+37.000

Usuários cadastrados

Sobre a Bloxs Asset

Com um time experiente, com mais de 20 anos de atuação em produtos estruturados, a Bloxs Asset é uma gestora de investimentos do Grupo Bloxs, dedicada a gerar valor para os investidores através de **produtos inovadores em segmentos não tradicionais**.

Áreas de Atuação

- **Crédito**
Produtos de crédito High Yield, Crédito Judicial, NPL e Distressed Real Estate.
- **Recursos Naturais**
Produtos de investimento em teses ligadas à energia renovável, crédito de carbono, terras agrícolas, produção e mineração.
- **Real Estate**
Produtos de investimento em Built to Suit com foco em renda e desenvolvimento rural-urbano em projetos localizados em regiões com potencial de desenvolvimento, fora do mainstream.
- **Digital Assets**
Produtos de investimento ligados a blockchain, infraestrutura para o desenvolvimento do mercado de capitais e oportunidades relacionadas a mineração de ativos judiciais.

Quem está por trás da Bloxx



Grupo Bloxx

Felipe Souto
CEO – Grupo Bloxx

Com 20 anos de experiência no Mercado Financeiro, foi sócio fundador e diretor de expansão da FuturalInvest DTVM, FuturalInvest Gestão e FuturalInvest Consultoria, vendida para a Azimut International em 2016.

Desde 2015, investe em Geração Distribuída de Energia.



Bloxx Asset

Leonardo Pinto, CFA, CAIA
CIO – Bloxx Asset Management

Mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro, crédito estruturado e análise de riscos. Foi por 9 anos membro da equipe do grupo AIG, responsável pela divisão de Risco de Crédito e Garantias na América Latina.

Experiência em Project Finance, Securitização de Recebíveis, Mortgage Insurance e Garantias Imobiliárias. É formado em Administração pela USP e possui as certificações internacionais CFA e CAIA.

Quem está por trás da Bloxx



Marcio Paiva - R.I.

Profissional com mais de 30 anos de experiência como executivo em empresas nacionais e multinacionais nas áreas de energia renovável, financeira, imobiliária e saúde. Mestre em Administração pela Universidade de Michigan.



Ryan Bezerra - Head de Estruturação

Advogado formado pela Universidade do Estado do Amazonas, com Pós-graduação em Direito Processual pela PUC-MG, atuou como Associate na área de Financial Services na PricewaterhouseCoopers - PWC, teve passagem pelo escritório de advocacia Lobo de Rizzo Advogados com ênfase na realização de operações de securitização e títulos de dívida corporativa, atuou na área de Corporate Trust da Vortex na estruturação de ativos financeiros e no pós-closing.



Elias Maron - Head de Risco e Compliance

Advogado com mais de 11 anos de experiência em consultoria e assessoria jurídica tributária e societária, tendo atuado para grupos multinacionais do segmento de varejo, imobiliário e químico. Atuação relevante em operações de reestruturação societária nacionais e internacionais. Mestre em Direito Tributário pela FGV-SP, com extensão pela National University of Singapore School of Law ("NUS Law").



Rubens - Head de Distribuição

Engenheiro pelo Instituto Mauá de Tecnologia com MBA em Real Estate pela Poli/USP e certificado CGA pela Anbima. Mais de 15 anos de experiência profissional com passagem pela construção civil, mercado imobiliário e mercado de capitais. Destaque para o período de 8 anos como empreendedor realizando incorporações imobiliárias e os últimos anos dedicados ao mercado de capitais, com foco em operações estruturadas e investimentos alternativos. Enxerga no mercado de capitais o fomento que boas empresas e empreendedores precisam para impactar positivamente a sociedade e o meio ambiente.



Ramon Barros - Head de Originação

Profissional com mais de 10 anos de experiência em produtos financeiros e de mercado de capitais, atuou na área de novos negócios do Instituto Nordeste Cidadania - INEC, maior instituição de desenvolvimento econômico e apoio financeiro da América Latina para pequenas empresas, graduado em gestão financeira pela Universidade Paulista - UNIP.

SOBRE A MOSS

Sobre a Moss

A Moss une floresta e tecnologia na missão de neutralizar a pegada de carbono de empresas ao redor do mundo.

**A Moss é a
maior empresa
one-stop shop de
carbono do Brasil e a 8ª
maior compradora de
carbono do mundo¹**

¹Fonte: Quartz | qz.com | Data: BloombergNEF

Alguns dos seus produtos:

- Projetos de Carbono** - Projetos que conservam a floresta e geram "crédito de carbono" para comercialização no mercado voluntário global.
- MCO2 TOKEN** - Transformamos nossos créditos de carbono em tokens, o que significa que os codificamos em blockchain, tornando-os rastreáveis, seguros e evitando gastos duplos.
- Calculadora B2B** - Calculadora automatizada que permite que empresas compensem as emissões de carbono em alguns cliques

Alguns clientes Moss:



Quem está por trás da Moss:



Luis Adaime
Founder and CEO

Formado em Ciência e Engenharia de Gestão com especialização em Economia pela Universidade de Stanford (Califórnia, EUA). Iniciou sua carreira no Credit Suisse, trabalhou na BRZ Investimentos e na York Capital. Em 2013, fundou a Armadillo Capital Management, um dos maiores fundos de ações independentes da América Latina, que geriu 500 milhões de dólares. **Em 2020, fundou a Moss.**



Fernanda Castilho
General Manager

Formada em Direito pela FAAP com especialização em Administração de Empresas pelo Insper e MBA em Finanças pela Universidade da Carolina do Norte. Iniciou sua carreira no Veirano Advogados, trabalhou no BTG Pactual e na XP Investimentos. Em 2020 se tornou sócia da Moss.



Rômulo Arantes
Diretor de Desenvolvimento de Projetos

Formado em Engenharia florestal (USP), Pós-graduado em Gestão Ambiental (USP), MBA em Gestão de Projetos (FCV) e Mestrado em Ecologia e Geotecnologias, Ciências Florestais (UFES). Possui experiência em licenciamento ambiental, avaliação de biodiversidade e certificação de floresta. Especialista em serviços ambientais, avaliação de impacto ambiental, restauração de floresta, mudança climática e originação de créditos de carbono REDD+.

Investidores:



* * * * *