



REGULAMENTO DO TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELAS RESOLUÇÕES CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (“Resolução CVM 175”), BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO VI, E, SUBSIDIARIAMENTE, PELOS ANEXOS NORMATIVOS II E III DA RESOLUÇÃO CVM 175, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, no Adendo I ao Regulamento, Anexo Descritivo I e apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexo Descritivo I e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e das Classes.

1.5. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específica das Classes, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.6. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

1.7. O Fundo deve observar o Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e, subsidiariamente, o Anexo Normativo II e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

1.8. As palavras e termos iniciados em maiúsculo e que não estiverem expressamente definidos neste Regulamento serão definidas no Anexo Descritivo I.



2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. A administração fiduciária do Fundo caberá à **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administradora de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de (i) Custódia, (ii) Escrituração, (iii) Controladoria e (iv) Tesouraria, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.2. Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e no Anexo Descritivo I:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) registro de Cotistas;
 - (b) livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - (c) lista de presença de Cotistas;
 - (d) pareceres do Auditor Independente; e
 - (e) registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e das Classes.
- (ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- (iii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais das Classes;
- (v) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e das Classes;
- (vi) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (vii) divulgar ao mercado fatos relevantes, assim que deles tiver conhecimento, observando a responsabilidade dos demais prestadores de serviço, conforme previsto na regulamentação vigente;
- (viii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo e das Classes, se houver;



- (ix) observar as disposições constantes no Regulamento e no Anexo Descritivo I;
- (x) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (xi) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior;
- (xii) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, em periodicidade compatível com a política de investimento das Classes, a observância da carteira de ativos ao presente Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar ao Gestor e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;
- (xiii) contratar os seguintes serviços, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso, quando necessários por conta da política de investimento: (a) custódia de ativos financeiros, valores mobiliários e créditos de descarbonização, seja prestando-o diretamente, hipótese em que deve estar autorizado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de Custodiante; (b) registro de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) em entidade Registradora e (c) guarda da documentação que constitui o lastro dos Direitos Creditórios, a qual pode se dar por meio físico ou eletrônico;
- (xiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador ou do Gestor; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador ou do Gestor; (c) não compõem lista de bens e direitos do Administrador ou do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito da operação do Administrador ou do Gestor; e (e) não são passíveis de execução por quaisquer dos credores do Administrador ou do Gestor, por mais privilegiados que possam ser;
- (xv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos Representantes dos Cotistas;
- (xvi) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor e consultoria especializada, se houver, e respectivas partes relacionadas, de um lado, e as Classes, de outro;



- (xvii) encaminhar ao Sistema de Informações de Créditos do Banco Central do Brasil - SCR documento composto pelos dados individualizados de risco de crédito referentes a cada operação de crédito, conforme modelos disponíveis na página do Banco Central do Brasil na rede mundial de computadores;
- (xviii) obter autorização específica do devedor, passível de comprovação, para fins de consulta às informações constantes do SCR;
- (xix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com os Imóveis objeto das Classes;
- (xx) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos Ativos Imóveis integrantes do patrimônio das Classes;
- (xxi) selecionar os Ativos Imóveis que comporão o patrimônio das Classes de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;
- (xxii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos Imóveis das Classes; e
 - (b) os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (xxiii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo das Classes; e
- (xxiv) implementar a estratégia, resultado e gestão em relação aos Ativos Imóveis.

Gestor

3.1. A gestão do Fundo caberá à **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ: 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administradora de carteira de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010.

3.1.1. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos-Alvo TVM, Ativos Financeiros e Direitos Creditórios da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

3.1.1.1. Quanto aos Ativos Imóveis, o Gestor irá acompanhar as atividades, participar de negociações e propor negócios, acompanhar melhorias e indicar ao Administrador a alienação ou aquisição.

3.1.2. A aquisição, alienação e constituição de ônus sobre os Ativos-Alvo (desde que permitidas pela regulamentação aplicável) dependerão de prévia deliberação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 9.1 do Anexo Descritivo I.



3.1.2.1. Sem prejuízo do disposto no Artigo acima, o Gestor, observadas as limitações deste Regulamento e na regulamentação vigente, detém, com exclusividade, todos os poderes de gestão da carteira das Classes, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos Ativos que integrem a carteira das Classes, com exceção aos Ativos Imóveis.

3.1.3. Observadas as matérias que são de competência da Assembleia de Cotistas, compete ao Gestor negociar os Ativos das Classes, exceto os Ativos Imóveis, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, exceto dos Ativos Imóveis, representando as Classes para essa finalidade. O Gestor poderá contratar conforme o caso: (i) intermediação de operações para a carteira de Ativos; (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (iii) cogestão da carteira de Ativos; (iv) prestadores de serviço especializados na regularização cadastral, fiscal e ambiental de imóveis rurais (observado que, quando necessário, o Administrador deverá outorgar procuração específica para que o Gestor possa realizar referidas contratações); (v) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, avaliação, acompanhamento e avaliação dos Ativos; e (vi) assessores legais para a defesa dos interesses dos cotistas, judicial ou extrajudicialmente.

3.1.4. O Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, podem prestar os serviços de distribuição de Cotas do Fundo, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades e desde que devidamente habilitados para tanto.

3.1.5. O Gestor poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados no Artigo 3.1.3 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo. O disposto no presente artigo não será aplicável para demais contratações previstas no Regulamento, na Resolução CVM 175 ou aprovados pela Assembleia de Cotistas.

3.1.6. As contratações realizadas pelo Gestor, ainda que em nome do Fundo ou das Classes, não devem ser entendidas pelos Cotistas, em nenhuma hipótese, como recomendação ou chancela qualitativa do prestador de serviços, sendo que a adesão ao Regulamento pelo Cotista representará também sua anuência com relação aos prestadores de serviços já contratados.

3.1.7. Competirá ao Gestor, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e no Anexo Descritivo I:

- (i) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração de prestador de serviço por ele contratado, além de efetuar prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, figurando no contrato como interveniente anuente;



- (ii) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação das Classes para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações das Classes;
- (iv) manter a carteira de Ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital, no tocante às atividades de gestão;
- (v) observar as disposições constantes deste Regulamento e seus anexos;
- (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (vii) negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando as Classes para essa finalidade, exceto no caso de Ativos Imóveis, em que tais atos serão realizados pelo Administrador;
- (viii) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome das Classes;
- (ix) enviar ao Administrador ordens de compra e venda de Ativos Imóveis com a exata identificação das Classes que elas devem ser executadas;
- (x) observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco das Classes no tocante às atividades de gestão;
- (xi) notificar a CVM sobre o desenquadramento passivo das Classes, que se prolongue por mais de 15 (quinze) dias consecutivos, explicando os motivos que levaram ao desenquadramento, bem como sobre o reenquadramento da carteira, quando ocorrer;
- (xii) monitorar os investimentos realizados pelas Classes;
- (xiii) informar imediatamente o Administrador caso tome conhecimento de algum fato relativo ao Fundo ou à Classe que seja necessária a comunicação ao mercado, através de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, bem como manter a divulgação dos fatos relevantes em seu *website*;
- (xiv) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e ao cumprimento da Política de Investimento das Classes;
- (xv) conforme aplicável, acompanhar as assembleias de investidores dos Ativos investidos pelas Classes podendo comparecer às assembleias e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelas Classes, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em



sua política de exercício de direito de voto em assembleias, exceto no caso de assembleias que tenham por objeto os Ativos Imóveis adquiridos pelas Classes, nas quais a representação das Classes será realizada pelo Administrador, sem prejuízo da faculdade deste de delegar respectivos poderes de representação ao Gestor;

- (xvi) exercer e diligenciar, em nome do Fundo e das Classes, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira das Classes;
- (xvii) fornecer ao Administrador, sempre que justificadamente solicitado por este, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo e/ou pelas Classes;
- (xviii) 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, conforme aplicável;
- (xix) elaborar e divulgar aos Cotistas e à CVM os relatórios e informações, eventuais e periódicas, exigidas pelas autoridades reguladoras e de autorregulação do mercado de capitais;
- (xx) recomendar ao Administrador, conforme o caso, a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo e das Classes;
- (xxi) acompanhar e tomar providências para a execução de eventuais garantias reais dos Ativos, observado que a representação do Fundo e das Classes nesta hipótese compete ao Administrador;
- (xxii) apresentar relatórios financeiros e demais informações solicitadas do Gestor em relação à Classe e ao Fundo;
- (xxiii) na execução da política de investimentos, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de ativos não altere o tratamento tributário da classe ou dos cotistas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (xxiv) diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental dos Ativos Imóveis;
- (xxv) executar a política de investimentos, devendo analisar e selecionar os Direitos Creditórios para a carteira de ativos, o que inclui, no mínimo: (a) verificar o enquadramento dos Direitos Creditórios à política de investimento, compreendendo, no mínimo, a validação dos Direitos Creditórios quanto aos Critérios de Elegibilidade e a observância aos requisitos de composição e diversificação, de forma individualizada ou por amostragem, utilizando modelo estatístico consistente e passível de verificação;



e (b) avaliar a aderência do risco de performance dos Direitos Creditórios, se houver, à política de investimento;

- (xxvi) registrar os direitos creditórios na Entidade Registradora da Classe ou entregá-los ao Custodiante ou Administrador, conforme o caso;
- (xxvii) na hipótese de ocorrer substituição de Direitos Creditórios, por qualquer motivo, diligenciar para que a relação entre risco e retorno da carteira de Direitos Creditórios não seja alterada, nos termos da política de investimentos;
- (xxviii) sem prejuízo de outros parâmetros que vierem a ser definidos neste Regulamento, monitorar: (a) os índices de subordinação (se houver); (b) a adimplência da carteira de Direitos Creditórios e, em relação aos Direitos Creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam adotados os procedimentos de cobrança, observado que essa última obrigação inexistente no caso de hipóteses de dispensa previstas no Regulamento; e (c) a taxa de retorno dos direitos creditórios, considerando, no mínimo, pagamentos, pré-pagamentos e inadimplência;
- (xxix) efetuar a correta formalização dos documentos relativos à cessão dos Direitos Creditórios;
- (xxx) no âmbito das diligências relacionadas à aquisição de direitos creditórios: (a) verificar a possibilidade de ineficácia da cessão à classe em virtude de riscos de natureza fiscal, alcançando direitos creditórios que tenham representatividade no patrimônio da classe, assim como dar ciência do risco, caso existente, no termo de adesão e no material de divulgação.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

3.2. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, as Classes, Subclasses e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

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

3.4. Nos termos dos artigos 1.368-D e 1.368-E do Código Civil Brasileiro e observadas as disposições do Regulamento, cada prestador de serviço do Fundo responde perante o Fundo e a CVM nas suas respectivas esferas de atuação, cada qual individualmente e sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente e pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.



Substituição e Renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais

3.5. O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas seguintes hipóteses: (i) descredenciamento, suspensão ou inabilitação por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo I; (ii) renúncia por parte do Administrador e/ou do Gestor; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

3.5.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo e/ou da respectivas Classes impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação em Assembleia de Cotistas.

3.6. Nas hipóteses de descredenciamento, suspensão, inabilitação ou renúncia do Administrador e/ou do Gestor, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

3.6.1. Na hipótese de renúncia do Administrador, caso a Classe possua investimento em Imóveis, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, nos registros competentes, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. Aplica-se o disposto neste Artigo, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou das Classes, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

3.6.2. No caso de renúncia do Gestor, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia, bem como deverá ser remunerado até a data de sua efetiva substituição.

3.6.3. Caso o Prestador de Serviços Essenciais que renunciou ou foi descredenciado não seja substituído dentro do prazo referido nos Artigos acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

3.6.4. No caso de descredenciamento, suspensão ou inabilitação de Prestador de Serviços Essenciais, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas tratada no Artigo 3.6 acima.

3.6.5. No caso de alteração de Prestador de Serviços Essenciais, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

3.6.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, se a Assembleia 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

3.6.7. Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio das Classes.

3.6.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Classe não constitui transferência de propriedade.

3.6.9. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, 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 das Classes.

4. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

4.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Número de Classes

4.2. Classe Única.

4.2.1. Observada a regulamentação aplicável, cada Classe de Cotas contará com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

Exercício Social do Fundo

4.3. O exercício social do Fundo se encerra em dezembro de cada ano civil.

5. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor e pelo Administrador, conforme aplicável, com relação à Classe está indicada no Anexo Descritivo I.

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. Caso sejam constituídas novas Classes do Fundo, as despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do



patrimônio das Classes ou Subclasses que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe ou Subclasse, conforme o caso:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
- (iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou das Classes, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
- (vi) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou das Classes, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos das Classes destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
- (x) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
- (xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira, inclusive taxa de custódia de ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e CBIO, despesas com registro de ativos financeiros, valores mobiliários e direitos creditórios;
- (xii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;



- (xiii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou das Classes;
- (xiv) honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
- (xv) gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
- (xvii) taxa de performance, se houver;
- (xviii) montantes devidos a Classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou taxa de performance, observado o disposto na regulamentação vigente;
- (xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome das Classes;
- (xx) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis rurais que componham o patrimônio das Classes;
- (xxii) despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido das Classes;
- (xxiii) gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais integrantes dos patrimônios das Classes;
- (xxiv) gastos decorrentes de exigência legal ou normativa;
- (xxv) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas;
- (xxvi) Taxa Máxima de Distribuição;
- (xxvii) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice; e
- (xxviii) despesas com controle da titularidade dos créditos de carbono do agronegócio.

6.2. Despesas que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.



7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. O Fundo foi constituído sob a forma de fundo de classe única, de forma que as matérias de deliberações da Assembleia de Cotistas encontram-se dispostas no Anexo Descritivo I.

7.2. Caso sejam emitidas novas Classes do Fundo, as matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Assembleias Gerais ou Assembleias Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na Resolução CVM 175.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. Os quóruns da Assembleia Geral de Cotistas serão os quóruns descritos no Artigo 8.1 do Anexo Descritivo.



8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Criação de Classes e Subclasses

8.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Especial de Cotistas da Classe I, criar Classes e Subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.2. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

8.3. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.4. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.5. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.6. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

8.7. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.8. Os Seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

- (i) SAC: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000;
- (ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
- (iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
- (iv) Website: www.genialinvestimentos.com.br

8.8.1. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações descritas no artigo 33 do Anexo Normativo VI.



8.8.2. Ainda, o Administrador deverá disponibilizar aos Cotistas os documentos relativos a informações eventuais do Fundo e das Classes nos termos do artigo 34 do Anexo Normativo VI.

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, comarca da filial do Administrador, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



**ANEXO DESCRITIVO I DA
CLASSE I DO TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO –
FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. Este Anexo Descritivo I deve ser lido e interpretado em conjunto com seu regulamento, seus apêndices e normas aplicáveis.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo Descritivo I terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, no Adendo I e em seus Apêndices.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.5. Este Anexo Descritivo I, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe I e comuns às suas Subclasses.

1.6. A Classe I deve observar o Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e, subsidiariamente, o Anexo Normativo II e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE I

Público-Alvo

2.1. A Classe I é destinada a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

2.2. A subscrição de Cotas por empregados e sócios do Gestor e Administrador é vedada.



Responsabilidade dos Cotistas

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

Regime Condominial

2.4. A Classe I é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que os resgates de Cotas somente serão admitidos ao fim do prazo de duração do Fundo, da Classe I ou da Subclasse a que a Cota pertença, ou por ocasião da liquidação antecipada do Fundo ou da Classe I.

Prazo de Duração

2.5. A Classe I terá prazo de duração indeterminado, sendo certo que as Cotas serão amortizadas nos prazos determinados nos respectivos Apêndices.

Subclasses

2.6. A Classe I conta com 2 (duas) Subclasses: (i) a Subclasse A; e (ii) a Subclasse B.

2.6.1. Os direitos econômico-financeiros e os direitos políticos de cada Subclasse são previstos nos seus respectivos Apêndices.

2.6.2. No âmbito de uma mesma Subclasse, todas as Cotas da respectiva Subclasse farão jus aos mesmos direitos econômico-financeiros e políticos.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. O objetivo da Classe I é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em ativos do agronegócio, consubstanciados em:

- (i) aquisição de imóveis rurais destinados à produção agropecuária ou que tenham vocação para produção agropecuária, em todo o território nacional (“Imóveis” ou “Ativos Imóveis”);



- (ii) direitos creditórios do agronegócio e direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais ("Direitos Creditórios");
- (iii) (a) cédulas de produto rural com liquidação financeira ("CPR-F"); (b) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), emitidos por companhias securitizadoras, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (c) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio ("CRI"); (d) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (e) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio e ("LCI"); ("Ativos-Alvo TVM" e, quando em conjunto com os Ativos Imóveis e com os Direitos Creditórios, os "Ativos-Alvo"); e
- (iv) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido da Classe I, de Ativos Financeiros (conforme abaixo definido).

3.1.1. Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 15 do Anexo Normativo VI, a Classe poderá alocar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Imóveis, Ativos-Alvo TVM e Direitos Creditórios.

3.1.2. Tendo em vista as concentrações por Ativo mencionada acima, aplicar-se-ão subsidiariamente à Classe também as disposições do Anexo Normativo II e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos do artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

3.2. As aquisições dos Ativos-Alvo pela Classe I deverão obedecer à Política de Investimento e às demais condições estabelecidas neste Anexo Descritivo I.

3.3. Os Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe I, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

3.4. Os investimentos da Classe I em Ativos Imóveis serão definidos pelo Administrador, conforme recomendações do Gestor, nos termos deste Anexo Descritivo I e sujeitos à aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

3.5. Os investimentos da Classe I em Ativos Alvo TVM, Direitos Creditórios e Ativos Financeiros serão definidos pelo Gestor, nos termos deste Anexo Descritivo I.



3.6. Os recursos da Classe I serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir remuneração para o investimento realizado. A administração da Classe I se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 3.1 acima, observando como Política de Investimento realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido).

3.7. As disponibilidades financeiras da Classe I que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo Descritivo I, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos financeiros ("Ativos Financeiros") e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, referenciados na Taxa DI, geridos pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ou suas partes relacionadas e que sejam considerados de baixo risco, com liquidez em até 1 (um) Dia Útil;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iii) instrumentos financeiros de renda fixa que tenham como contraparte o Banco Santander (Brasil) S.A.; e
- (iv) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe I.

3.8. Os Ativos-Alvo somente poderão ser negociados (inclusive a concessão de Opção de Compra), adquiridos, arrendados, alugados, onerados ou alienados pela Classe I mediante a deliberação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, exceto se as respectivas negociações decorrerem de disposições contidas nos próprios Instrumentos dos Ativos-Alvo.

3.8.1. Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pela Classe I poderão estar gravados com ônus reais, desde que haja o aceite do credor do ônus, se aplicável.

3.9. Os recursos das integralizações de Cotas serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos da Classe I.

3.10. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe I, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe I e seus investimentos e aplicações, conforme indicados neste Anexo Descritivo I.

3.11. É vedado à Classe I:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos definidos na Política de Investimento;



- (ii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iii) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe I possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

3.12. O objeto e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo Descritivo I.

3.13. O objetivo e a Política de Investimentos não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe I, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe I.

Extensão do Mandato

3.14. Observado o quanto disposto no artigo 3.8 acima, os Prestadores de Serviços, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe I, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo Descritivo I.

Vedações

3.15. É vedado ao Gestor e/ou Administrador, utilizando os recursos da Classe I:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe I, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe I;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe I de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe I e o Administrador ou Gestor; (b) a Classe I e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe I; (c) a Classe I e o representante de cotistas; (d) a Classe I e o empreendedor;
- (v) aplicar recursos em sociedades nas quais participem o Administrador, o Gestor, eventuais consultores, os membros de comitês ou conselhos e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da Classe I, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total, ou quaisquer



pessoas que: (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos valores mobiliários a serem subscritos pela classe de cotas; ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da classe de cotas investidora;

- (vi) constituir ônus reais sobre os Ativos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe I de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe I e desde que aprovado em Assembleia Especial de Cotistas;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto (a) as operações relativas à Opção de Compra; e (b) 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.

Critérios de Elegibilidade

3.16. A Classe I somente poderá adquirir Direitos Creditórios que atendam aos seguintes critérios de elegibilidade, a serem verificados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Direitos Creditórios:

- (i) os Direitos Creditórios deverão ser representados por moeda corrente nacional ou em outras moedas estrangeiras; e
- (ii) os Direitos Creditórios deverão contar com garantia real de Imóveis.

Registro dos Direitos Creditórios

3.17. Os Direitos Creditórios deverão ser objeto de registro em Entidade Registradora ou, na impossibilidade de registro, deverão ser entregues ao Custodiante ou Administrador, conforme o caso.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE I

4.1. A Classe I está sujeita aos seguintes fatores de risco, também aplicáveis ao Fundo enquanto a Classe I for a única classe de Cotas de Fundo emitida:

- (i) **Riscos Relativos à Classe I e aos Ativos**

Risco de Crédito



4.2. Os Ativos-Alvo de dívida que poderão compor a carteira da Classe I estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos-Alvo de dívida desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe I poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe I, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Correlação com o Preço das Commodities Agrícolas

O desempenho dos Ativos da Classe, incluindo-se os Ativos-Alvo TVM, os Direitos Creditórios e os Ativos Imóveis, pode estar significativamente correlacionado com a variação do preço das *commodities* agrícolas. Com relação aos Ativos Imóveis, a rentabilidade destes está diretamente relacionada à capacidade de geração de receita dos produtores que arrendam ou utilizem as propriedades, que é fortemente impactada pelas oscilações dos preços das *commodities*.

Quando os preços dessas *commodities* estão elevados, os produtores tendem a ter maior capacidade financeira para pagar arrendamentos ou adquirir propriedades, aumentando a valorização dos Ativos Imóveis. Por outro lado, quedas nos preços podem impactar negativamente a demanda por terras, reduzindo os valores de mercado dos Ativos Imóveis.

A volatilidade dos preços das *commodities* pode afetar diretamente a capacidade de pagamento dos arrendatários, bem como dos devedores dos Direitos Creditórios e dos Ativos-Alvo TVM. Em cenários de baixa nos preços, produtores podem enfrentar dificuldades financeiras, levando ao aumento da inadimplência, necessidade de renegociação de contratos de arrendamento ou até à rescisão antecipada desses contratos. Isso pode impactar negativamente o fluxo de caixa da Classe e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

4.3. Os Ativos que sejam títulos, valores mobiliários e Direitos Creditórios poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe I em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação em vigor, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.



Ausência de Garantia

4.4. O investimento na Classe I não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em Cotas deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em Cotas de qualquer Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Risco de potencial conflito de interesse

4.5. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe I e o Administrador, entre a Classe I e o Gestor, entre a Classe I e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe I e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso II do artigo 31 da Resolução CVM 175. 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 à Classe I e aos Cotistas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

4.6. No caso de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe I, os Cotistas poderão receber Ativos como dação em pagamento. Além disso, poderão ser entregues os Ativos aos Cotistas em regime de condomínio civil, caso a totalidade dos Ativos não sejam suficientes ao pagamento de todos os Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de Substituição do Gestor

4.7. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira da Classe, de modo que poderá haver oscilações nos valores dos Ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

4.8. O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos (exceto Ativos Imóveis), presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe, conforme suas regras internas



de alocação, por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de Liquidez da Carteira

4.9. Os Ativos componentes da carteira da Classe I poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de Mercado das Cotas

4.11. Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo. Além disso, os Fiagro encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, a Classe I foi constituída sob regime fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

4.12. A contratação pela Classe I de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e/ou no caso da Opção de Compra, na forma permitida no Anexo Descritivo I, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

4.13. Os Ativos objeto de investimento pela Classe I serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso. Portanto os resultados da Classe I dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos



4.14. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas

4.15. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe I e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários da Classe I podem ser marcadas a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe I poderá sofrer oscilações frequentes e significativas. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pela Classe I ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe I, o Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe I; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos institucionais

4.16. O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas 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 de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, 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 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 de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas

(iii) Riscos Regulatórios, Legislativos e Jurídicos

Risco Tributário

4.17. Os rendimentos distribuídos pela Classe I ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe I, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe I, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe I, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

4.18.1. Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe I, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe I.

Riscos jurídicos

4.18. A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe I apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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



Risco de decisões judiciais desfavoráveis

4.20. O Fundo e a Classe I poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo e a Classe I venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo e a Classe I venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(iv) Riscos Relacionados aos Ativos Imóveis

Risco Imobiliário

4.21. Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe I, ocasionada por, mas não se limitando a: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), e **(iv)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe I.

Risco de Regularidade dos Imóveis

4.22. Observada sua Política de Investimento, a Classe I poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe I e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe I, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro

4.23. A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis relacionados aos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe I, afetando negativamente o patrimônio da Classe I, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe I poderá sofrer perdas e ser obrigado



a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe I. Ainda, a Classe I poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe I e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

4.24. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou Imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe I, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe I, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Apreçamento dos Imóveis

4.25. A Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais que, direta ou indiretamente, integrem a carteira da Classe I pela indicação de perdas em seu valor, que podem ser impactadas por outras variáveis que não só o valor da terra nua. Assim, o valor efetivo de alienação de determinado imóvel rural pode ser inferior ao valor descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras. Ainda, os imóveis rurais são avaliados pelo seu custo de aquisição.

Risco Ambiental

4.26. Os imóveis rurais que, direta ou indiretamente, integrem a carteira da Classe I estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, 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) eventuais 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; (iii) eventuais 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 à Classe I; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe I pode afetar negativamente o patrimônio da Classe I, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Certas atividades do agronegócio podem causar impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva a quem direta ou indiretamente der causa à degradação ambiental, de



forma que eventual pagamento de indenização pela Classe I pode impedir ou reduzir a realização de investimentos, gerando potenciais efeitos adversos nos seus resultados.

Risco de Irregularidade de Imóveis

4.27. Em caso de eventual irregularidade na construção ou licenciamento de imóveis rurais que, direta ou indiretamente, integrem a carteira da Classe I, as atividades nos referidos imóveis poderão ser impedidas. A constatação destas irregularidades pode acarretar o não pagamento por arrendamento ou cessão de superfície, e/ou gerar uma redução no valor de venda ou no interesse de compradores em eventual tentativa de alienação do referido imóvel.

Risco de Integralização com Imóveis e Direitos Creditórios

4.28. O Regulamento permite a integralização de cotas por meio de ativos imobilizados ou ilíquidos, como Ativos Imóveis e Direitos Creditórios. Essa modalidade de integralização apresenta riscos específicos que podem impactar o desempenho e o patrimônio da Classe, incluindo, mas não se limitando ao risco de avaliação dos Ativos Imóveis e/ou Direitos Creditórios, que pode envolver estimativas e julgamentos que podem não refletir o valor de mercado efetivo. Eventuais divergências na valoração podem gerar impactos no patrimônio líquido da Classe e, conseqüentemente, no valor das Cotas.

Ainda, a integralização em Ativos Imóveis e/ou Direitos Creditórios traz limitação de liquidez, dado que ativos imobilizados ou de baixa negociação, por sua natureza, pode ser de difícil liquidação no mercado. Isso pode comprometer a capacidade do Fundo de honrar compromissos financeiros ou realizar desinvestimentos em momentos de necessidade.

(v) Outros Riscos:

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

4.29. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Imóveis. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Imóveis. 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, no mercado imobiliário e no mercado do agronegócio. 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 afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos referentes a guerras e conflitos armados

4.30. Os investimentos da Classe poderão ser afetados por eventos de guerra, conflitos armados, insurreições, revoluções, instabilidade política e atos de terrorismo, os quais podem afetar adversamente os mercados financeiros e a economia global ou local, causando impactos negativos no desempenho da Classe. Os efeitos desses eventos podem ser diretos, afetando os Ativos em que a Classe investe, ou indiretos, influenciando o ambiente macroeconômico e a percepção dos investidores sobre riscos globais.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Pelos serviços de administração de Cotas, a Classe I pagará uma taxa de administração equivalente ao percentual descrito na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais) atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituído ("Taxa de Administração"):

% ao ano calculados com base no patrimônio líquido da Classe I	Patrimônio líquido da Classe I
0,12%	até R\$ 300.000.000,00
0,095%	de R\$ 300.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00
0,07%	de R\$ 500.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00
0,055%	de R\$ 1.000.000.000,01 até R\$ 1.500.000.000,00
0,035%	Acima de R\$ 1.500.000.000,01

5.2. A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe I e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe I, considerada a primeira integralização de Cotas da Classe I.

5.3. Caso as Cotas passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, a Taxa de Administração será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas integrarem tais índices.

5.4. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe I aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão



5.5. Pela prestação dos serviços de gestão da Carteira, será devida pela Classe ao Gestor uma taxa de gestão, equivalente a, a partir da data da primeira integralização de Cotas, a (i) com relação às Cotas da Subclasse A 1,00% (um por cento), incidente sobre a soma do valor de integralização dos Ativos-Alvo integralizados pelos cotistas da respectiva Subclasse; e (ii) com relação às Cotas da Subclasse B, 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre a soma do valor de integralização dos Ativos-Alvo integralizados pelos cotistas da respectiva Subclasse, em ambos os casos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), considerando a taxa de gestão somada das Cotas da Subclasse A e Cotas da Subclasse B, atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituído ("Taxa de Gestão").

5.5.1. A Taxa de Gestão será calculada sobre o a soma do valor de integralização dos Ativos, descontado eventuais vendas dos Ativos realizadas ao longo do prazo de duração da Classe I (calculados pelo valor de integralização de tais Ativos), que compõem o patrimônio da Classe I e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe I, considerada a primeira integralização de Cotas da Classe I.

5.5.2. Caso as Cotas passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, a Taxa de Gestão será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as Cotas integrarem tais índices.

5.5.3. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe I aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

5.5.4. No caso de substituição do Gestor pelos Cotistas sem Justa Causa, a destituição deverá ocorrer mediante aviso prévio de 4 (quatro) meses, período no qual o Gestor permanecerá exercendo suas funções e fazendo *jus* à Taxa de Gestão devida.

5.5.4.1. Caso a destituição sem Justa Causa ocorra sem a concessão do referido aviso prévio, será devida ao Gestor, pela Classe, uma multa em virtude da descontinuidade na prestação dos serviços previstos neste Regulamento correspondente a 4 (quatro) meses da Taxa de Gestão.

5.5.4.2. A multa será apurada com base na soma do valor de integralização dos Ativos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe I, apurado na data de realização da Assembleia de Cotistas que aprovar a destituição do Gestor, e deverá ser calculada com ajuste a valor presente da Taxa de Gestão, que seria devida ao longo dos 4 (quatro) meses subsequentes, aplicando-se a taxa de desconto equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, e paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da realização da referida Assembleia de Cotistas.

5.5.4.3. A multa mencionada acima será igualmente devida em caso de deliberação, pela Assembleia de Cotistas, de redução da Taxa de Gestão e, em qualquer caso, será um encargo da Classe I.

Taxa de Custódia



5.6. Pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus à taxa de custódia equivalente a 0,02 (dois centésimos por cento)% ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe I, observado o valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais) ("Taxa de Custódia"), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou índice que vier a substituído.

5.6.1. A Taxa de Custódia será calculada sobre o patrimônio líquido da Classe I e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe I, considerada a primeira integralização de Cotas da Classe I.

Taxa Máxima de Distribuição

5.7. Tendo em vista que a Classe I não conta com distribuidores das Cotas que atuem de forma contínua, o Anexo Descritivo I não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que sejam contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos das respectivas ofertas, caso aplicável, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e alterações posteriores ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa de Performance

5.8. A Classe I pagará ao Gestor a taxa de performance, que será devida em caso de sucesso na venda dos Ativos Imóveis a quaisquer Terceiros, desde que tal venda não decorra do exercício da Opção de Compra já existente no momento da aquisição do respectivo Ativo Imóvel pelo Fundo ("Taxa de Performance").

5.8.1. A Taxa de Performance incidirá sobre o valor total da venda dos Ativos Imóveis a Terceiros, de acordo com o percentual estabelecido na tabela abaixo:

Valor de venda do Ativo Imóvel	Taxa de Performance
Até R\$20.000.000,00	6% (seis por cento)
De R\$20.000.000,01 a R\$40.000.000,00	5% (cinco por cento)
Acima de R\$40.000.000,01	3% (três por cento)

5.8.2. A Taxa de Performance deverá ser paga ao Gestor no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Classe I, do primeiro pagamento da transação realizada.

5.8.3. Caso a venda dos Ativos Imóveis seja realizada a um Terceiro que tenha sido indicado pelo Cotista do Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento do equivalente a 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance, no



mesmo prazo de pagamento estabelecido acima, desde que tal venda não decorra do exercício da Opção de Compra já existente no momento da aquisição do respectivo Ativo Imóvel pela Classe I.

Taxa de Ingresso

5.9. Não há taxa de ingresso.

6. COTAS DA CLASSE I

6.1. A Classe I é constituída em 2 (duas) Subclasses de Cotas, que corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe I e terão a forma escritural e nominativa.

6.2. Os direitos econômico-financeiros e os direitos políticos de cada Subclasse são previstos nos seus respectivos Apêndices.

6.3. No âmbito de uma mesma Subclasse, todas as Cotas da respectiva Subclasse farão jus aos mesmos direitos econômico-financeiros e políticos.

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe I

6.4. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe I ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).

Condições para Aplicação

Emissão

6.5. A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

Direito de Preferência

6.6. O direito de preferência na subscrição de Cotas será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes, sendo que os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

Subscrição

6.7. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento e do documento de aceitação da oferta.



6.7.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.8. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Imóveis, com base em laudo de avaliação elaborado, nos termos da Resolução CVM 175 e conforme aprovado pela assembleia especial de Cotistas, e dação de Direitos Creditórios (neste caso, fora do ambiente da B3).

6.8.1. Nos termos do inciso III do artigo 15 do Anexo Normativo VI, os recursos captados deverão ser aplicados nos Ativos, em conformidade com a Política de Investimentos estabelecida neste Anexo Descritivo I, sendo certo que o prazo máximo para alocação dos recursos captados em cada distribuição de Cotas será de 6 (seis) meses, contados a partir da data de encerramento da respectiva distribuição.

6.8.1.1. Caso o prazo estipulado acima não seja suficiente para a alocação integral dos recursos, tal prazo poderá ser prorrogado por até 6 (seis) meses, mediante justificativa fundamentada apresentada pelo Gestor aos Cotistas, por meio de correio eletrônico.

6.8.1.2. Caso não seja possível alocar os recursos captados nos Ativos, observado o disposto no Artigo 6.8.1.1 acima, o Gestor deverá informar os Cotistas acerca de referida impossibilidade e os recursos serão devolvidos aos Cotistas, observado que:

- (i) a devolução ocorrerá em até 10 (dez) dias corridos após o término do prazo disposto nos Artigos 6.8.1 e 6.8.1.1; e
- (ii) o montante a ser restituído corresponderá ao capital ainda disponível no Patrimônio Líquido, proporcionalmente ao montante integralizado pelo respectivo Cotistas.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.9. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe I por qualquer investidor.

Negociação

6.10. Após a integralização das Cotas e estando a Classe I devidamente constituída e em funcionamento, desde que as Cotas tenham sido objeto de depósito para negociação no mercado secundário, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e



operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Amortização e Distribuição de Rendimentos

6.11. Amortização de Cotas

6.11.1. A Classe I poderá realizar as Amortizações na ocorrência de um Evento de Liquidez, abaixo definido, conforme o Patrimônio Líquido permita.

6.11.2. Salvo deliberação em contrário em Assembleia de Cotistas, a Amortização das Cotas ocorrerá mensalmente, desde que ocorrido qualquer Evento de Liquidez, sendo certo que a Amortização ocorrerá no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, considerando os recebimentos decorrentes de Evento de Liquidez ocorrido até o 10º (décimo) Dia Útil do respectivo mês.

6.11.2.1. Salvo deliberação em contrário em Assembleia de Cotistas, os recebimentos em decorrência de Evento de Liquidez ocorridos após o 10º (décimo) Dia Útil do respectivo mês serão pagos, a título de Amortização, no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente.

6.12. Distribuição de Rendimentos

6.12.1. A Classe I poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, apurado de acordo com o regime de competência, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, independentemente de realização de Assembleia de Cotistas. A distribuição de rendimentos deverá ser realizada de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, de modo que a Classe I pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência.

6.12.2. Considerar-se-á rendimento para os fins da Classe I os recursos recebidos em decorrência dos Instrumentos dos Ativos-Alvo e que não sejam considerados Eventos de Liquidez, incluindo-se, entre outros, os valores recebidos a título de arrendamento, prêmios, encargos adicionais eventualmente devidos, multas aplicáveis, pagamento de juros e remuneração, bem como qualquer outra receita acessória ou indenização decorrente dos Ativos.

6.12.2.1. Caso a Classe I receba recursos decorrentes de eventos extraordinários de pagamento decorrentes de eventos não alinhados entre o Gestor, o Administrador e o Terceiro e que não sejam classificados como Eventos de Liquidez ou classificados na forma do Artigo 6.12.2 acima, será convocada Assembleia de Cotistas para deliberar a forma de distribuição de referidos rendimentos da Classe I.

6.12.3. A distribuição de rendimentos ocorrerá mensalmente, no 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, considerando os rendimentos apurados até o 10º (décimo) Dia Útil do respectivo mês.



6.13. Farão jus aos rendimentos e Amortizações de que tratam os Artigos acima os titulares de Cotas devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidos pela instituição escrituradora das Cotas. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e Amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

6.13.1. A Classe I manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

6.13.2. Define-se “Evento de Liquidez” como: (i) exercício da Opção de Compra por parte do Terceiro até o Prazo Máximo da Opção de Compra; (ii) alienação dos Ativos Alvo, observada a necessidade de Assembleia de Cotistas para alienação dos Ativos Imóveis; e/ou (iii) recebimento de pagamentos de principal (amortização) devidos pelos devedores dos Ativos Alvo TVM e dos Direitos Creditórios.

Dissolução e Liquidação

6.13.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe I será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, e pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe I, observado o disposto na regulamentação aplicável.

6.13.4. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos, as Cotas serão amortizadas integralmente em moeda corrente nacional.

6.13.5. Caso não seja possível a liquidação da Classe I com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo acima, o Administrador deverá promover, às expensas da Classe I, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos Ativos integrantes da carteira da Classe I, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos Ativos, pelo preço de liquidação forçada; ou (ii) dar os referidos Ativos em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe I perante as autoridades competentes, sendo certo que os procedimentos de constituição de condomínio e entrega de Ativos aos Cotistas em eventual liquidação da Classe I se darão fora do ambiente da B3.

6.13.6. Nas hipóteses de liquidação da Classe I, 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 da Classe I.

6.13.7. Deverá constar nas notas explicativas às demonstrações financeiras 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.



6.13.8. Após o pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro do funcionamento da Classe I, por meio de encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado pela liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador decorrente do resgate ou amortização total das Cotas. É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

Forma de Pagamento

6.14. O pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.15. As Cotas serão valoradas todo Dia Útil, para fins de determinação do seu valor de integralização, amortização e resgate. A valoração das Cotas ocorrerá a partir do Dia Útil seguinte à primeira integralização da Subclasse, sendo que a última valorização ocorrerá na respectiva data de resgate. Para os fins do disposto neste Anexo Descritivo I, o valor das Cotas será o de fechamento do respectivo Dia Útil.

Feriados

6.16. A Classe I estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe I terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.17. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores na Classe I, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, corrupção e adequação do perfil do investidor ao investimento no Fundo.

Caixa Mínimo

6.18. Será constituída uma reserva de contingência composta pela retenção no caixa da Classe I de, no mínimo, 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Classe I, observado o valor mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), a fim de custear as despesas ordinárias do Fundo ("Caixa Mínimo").

6.18.1. Caso o Caixa Mínimo, a qualquer momento, fique abaixo do montante estabelecido na Cláusula 6.18, o Administrador deverá notificar os Cotistas da Classe I para que realizem a recomposição de referido valor.



6.18.1.1. Os Cotistas terão o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da notificação mencionada na Cláusula acima, para realizar a recomposição do Caixa Mínimo, sendo certo que, caso não haja a recomposição no prazo estipulado, o Administrador convocará Assembleia de Cotistas da Classe I para deliberar sobre as providências a serem adotadas em relação à recomposição do Caixa Mínimo e à continuidade das atividades da Classe I.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE I

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total na Classe I configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da Classe I de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

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

7.2.1. Após tomadas as medidas previstas no Artigo acima, o Administrador deverá em até 20 (vinte) dias: (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério do Administrador e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º do artigo 122 da Resolução CVM 175, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, em benefício da Classe I, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Especial de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item "(i)", em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

7.2.2. Após a adoção das medidas previstas no Artigo 7.2., caso o Administrador e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe I, a adoção das medidas referidas no Artigo 7.2.1 acima se torna facultativa.

7.2.3. Caso anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas de que trata o Artigo 7.2.1 acima, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos no Artigo 7.2 acima, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

7.2.4. Caso posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas que trata o Artigo 7.2.1 acima, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deve ser realizada exclusivamente para que o Gestor apresente aos



Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

7.2.5. Na Assembleia Especial de Cotistas de que trata o Artigo 7.2.1 acima, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe I a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pelo Gestor; (iii) liquidar a Classe I, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I.

7.2.6. Na Assembleia Especial de Cotistas de que trata o Artigo 7.2.1 acima, o Gestor deve comparecer à assembleia, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de Ativos, observado que a sua ausência não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

7.2.7. Na Assembleia Especial de Cotistas de que trata o Artigo 7.2.1 acima, é permitida ainda a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

7.2.8. Caso a Assembleia Especial de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no Artigo 7.2.5 acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I.

7.3. A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência da Classe I, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

7.4. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe I na CVM. Caso o Administrador não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento à Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores. O cancelamento do registro da Classe I não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

7.5. O cancelamento do registro da Classe I não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.6. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.



7.6.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o Administrador deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da Classe I.

Regime de Insolvência

7.7. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe I obriga o Administrador a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.7.1. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da Classe I não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento eventualmente instituídas no âmbito do Fundo, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da Classe I de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.7.2. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor:

- (i) caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe I; e
- (ii) destituição ou renúncia e não substituição do Gestor ou do Administrador sem que haja a substituição no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à assembleia de Cotistas ("Assembleia de Cotistas") da Classe I deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor e, ainda:



Matéria Sujeita à Aprovação	Quóruns Gerais	
	Primeira Convocação	Segunda Convocação
(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;	maioria das Cotas presentes	maioria das Cotas presentes
(ii) alteração do Regulamento ou deste Anexo Descritivo I, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos da Classe I, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(iii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha de seus substitutos;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo ou da Classe I;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(v) dissolução e liquidação da Classe I, naquilo que não estiver disciplinado neste Anexo Descritivo I;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(vi) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;	maioria das Cotas presentes e que represente, no mínimo, I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de cem cotistas; ou II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até cem cotistas.	maioria das Cotas presentes e que represente, no mínimo, I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de cem cotistas; ou II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até cem cotistas.
(vii) alteração do prazo de duração da Classe I;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação



Matéria Sujeita à Aprovação	Quóruns Gerais	
	Primeira Convocação	Segunda Convocação
(viii) emissão de novas Cotas;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Anexo Descritivo I, da legislação e das demais normas vigentes;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(x) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas presentes
(xi) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe I, se aplicável;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(xiii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas presentes
(xiv) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas presentes
(xv) deliberar acerca da realização de empréstimos em nome da Classe I;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas presentes
(xvi) a aquisição, alienação e constituição de ônus sobre os Ativos Alvo, exceto caso a respectiva alienação decorra dos próprios Instrumentos dos Ativos Alvo;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(xvii) distribuição de recursos decorrentes de eventos extraordinários, conforme previsto no artigo 6.12.2.1 acima deste Anexo Descritivo;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação



Matéria Sujeita à Aprovação	Quóruns Gerais	
	Primeira Convocação	Segunda Convocação
(xviii) deliberar sobre as providências a serem adotadas para recomposição de Caixa Mínimo após decurso do prazo previsto no artigo 6.18.1.1 acima deste Anexo Descritivo;	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(xix) deliberar sobre a integralização com Ativos Imóveis, conforme previsto no artigo 6.8 deste Anexo Descritivo; e	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação
(xx) deliberar sobre a constituição de ônus reais sobre os Imóveis.	maioria das Cotas em circulação	maioria das Cotas em circulação

9.1.1. Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe I, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente.

9.1.2. A alteração do Regulamento e deste Anexo Descritivo I somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento e deste Anexo Descritivo I consolidado.

9.1.3. O Regulamento e, por conseguinte, este Anexo Descritivo I pode ser alterado, independentemente da Assembleia 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 em que as Cotas da Classe I sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviço da Classe I, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

9.1.3.1. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do Artigo 9.1.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.



9.1.3.2. A alteração referida no item (iii) do Artigo 9.1.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.1.3.3. Compete ao Administrador convocar a Assembleia de Cotistas, respeitados os seguintes prazos, em primeira e segunda convocação:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais Assembleias de Cotistas.

9.1.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe I ou da comunhão de Cotistas.

9.1.5. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelo Fundo.

9.1.6. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas;
- (ii) a convocação da Assembleia 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 de Cotistas;
- (iii) a convocação da Assembleia de Cotistas deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

9.1.8.1. O pedido de que trata o Artigo 9.1.8 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no §1º do artigo 20 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas ordinária.



9.1.8.2. O percentual de que trata o Artigo 9.1.8 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas ordinária.

9.1.9. O Administrador deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

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

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

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

9.2. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas de acordo com os quóruns de deliberação previstos no Artigo 9.1 acima.

9.4.1. Os percentuais de que trata o Artigo 9.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe I indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

9.4.2. Para efeitos de apuração dos quóruns de deliberação, o voto de cada Cota será atribuído 1 (um) voto.

Outras Disposições da Assembleia de Cotistas



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

9.5.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia de Cotistas os Cotistas que atendam aos requisitos do Artigo 9.5 acima, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

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

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

9.6.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no Artigo acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.3. O Administrador, quando solicitado nos termos do Artigo acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o Artigo acima em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

9.6.3.1. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pela Classe I.

9.7. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 9.1 e seguintes deste Anexo Descritivo, as deliberações da Assembleia de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe I, da amortização das cotas e da renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

9.8. Não podem votar nas Assembleias Especiais de Cotistas:

- (i) os prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe;
- (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço do Fundo e/ou da Classe I;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe I ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e



(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

9.8.1. Não se aplica a vedação prevista no *caput* quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe I ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens (i) a (v) do Artigo 9.8 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

9.8.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista que trata o item (iv) do Artigo 9.8 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

9.8.3. O resumo das decisões da Assembleia Especial de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas na mesma data de realização da assembleia.

9.9. O Gestor, em relação a esta Classe I, adota política de exercício de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores, em <https://rizaasset.com/>.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do Artigo 10.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe I, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos ("Representante dos Cotistas"):

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador e/ou no Gestor ou no controlador do Administrador e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio;
- (iv) não estar em conflito de interesse com o Fundo e/ou com a Classe I;
- (v) 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 à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



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

10.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe I, quando a Classe I tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas da Classe I, quando a Classe I tiver até 100 (cem) Cotistas

10.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas ordinária, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

10.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.6. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre os candidatos:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 10.1 acima; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas da Classe I que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros Fiagro 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

10.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada por ato do Administrador –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou Classe I;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, 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;
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia.
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

10.7.1. O Administrador é obrigado, 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 Artigo 10.7 (vi) acima.

10.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

10.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do Artigo 10.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

10.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

10.9. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.



10.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe I e aos Cotistas, no exclusivo interesse da Classe I.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

11.1. A Classe I responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

11.2. Caso sejam constituídas eventuais novas classes do Fundo, estas possuirão patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme regulamentada pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.



**ADENDO I AO REGULAMENTO DO TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

TERMOS DEFINIDOS

Para fins do disposto neste Regulamento e em seu Anexo Descritivo I e Apêndices, se houver, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste Regulamento e/ou em seu Anexo Descritivo I e Apêndices, se houver, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo. Além disso, (i) quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Adendo I aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vi) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

“Administrador”

Significa o **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002.

“Anexo”

Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento.

“Anexo Descritivo I”

Significa o anexo descritivo da Classe I, sendo este essencial à sua constituição.

“Anexo Normativo III”

Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175, conforme em vigor.

“Anexo Normativo VI”

Significa o anexo normativo VI da Resolução CVM 175, conforme em vigor.

“Assembleia de Cotistas”

Significa a Assembleia Especial e a Assembleia Geral, quando mencionadas indistintamente.



<u>“Assembleia Especial”</u>	Significa a assembleia especial de Cotistas de determinada Classe, para a qual serão convocados apenas os cotistas da Classe e cuja competência estará restrita às deliberações e matérias de interesse exclusivo da Classe.
<u>“Assembleia Geral”</u>	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos”</u>	Tem o significado atribuído no Artigo 3.7 do Anexo Descritivo I.
<u>“Ativos-Alvo”</u>	Tem o significado atribuído no Artigo 3.1 do Anexo Descritivo I.
<u>“Ativos-Alvo TVM”</u>	Tem o significado atribuído no Artigo 3.1 do Anexo Descritivo I.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Tem o significado atribuído no Artigo 3.7 do Anexo Descritivo I.
<u>“Ativos Imóveis”</u>	Tem o significado atribuído no Artigo 3.1 do Anexo Descritivo I.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a empresa de auditoria independente registrada na CVM responsável pela auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM.
<u>“Banco Central”</u>	Significa o Banco Central do Brasil.
<u>“Classe”</u> ou “Classe I”	Significa as classes de Cotas do Fundo cuja constituição se dará no momento da constituição do Fundo e/ou após aprovação dos Cotistas da Classe I, e cujas características se encontrarão nos respectivos anexos descritivos.
<u>“CNPJ”</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil”</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.



<u>“Código de Processo Civil”</u>	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.
<u>“Cotas”</u>	Significam, em conjunto, as cotas de determinada Classe do Fundo, representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estarão descritas no anexo descritivo da respectiva Classe.
<u>“Cotista”</u>	Significam os titulares de Cotas.
<u>“Custodiante”</u>	Poderá ser o Administrador ou terceiro por ele contratado, em nome do Fundo, incluindo partes relacionadas, desde que devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM 175.
<u>“CVM”</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Dia Útil”</u>	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais ou (ii) daqueles sem expediente B3.
<u>“FGC”</u>	Significa o Fundo Garantidor de Créditos.
<u>“Fiagro”</u>	Significam os fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio.
<u>“Fundo”</u>	Significa o TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
<u>“FUNDOS21”</u>	Significa o Fundos21 – Módulo de Fundos, ambiente de negociação secundária, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Gestor”</u>	Significa a RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA. , CNPJ: 12.209.584/0001-99, Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040.
<u>“Imóveis”</u>	Significam as propriedades imobiliárias rurais descritas na Política de Investimento, nos termos do artigo 3.1, item (i).



<u>“Instrumentos dos Ativos-Alvo”</u>	Significa todo e qualquer instrumento particular de compra e venda, dação em pagamento, arrendamento, e eventual Opção de Compra, celebrado entre a Classe I e os respectivos Terceiros, por meio do qual a Classe I adquirirá e/ou arrendará os Ativos Imóveis, direta ou indiretamente, podendo ser com ou sem Opção de Compra.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores assim definidos de acordo com o artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“Justa Causa”</u>	Significa (i) culpa grave, dolo, má-fé ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento, conforme determinado por sentença arbitral ou sentença judicial condenatória, proveniente de autoridade competente; (ii) prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, conforme determinado por sentença arbitral ou sentença judicial condenatória, proveniente de autoridade competente; ou (iii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais, conforme decisão administrativa por autoridade competente, sentença arbitral ou sentença judicial; (iv) descumprimento de obrigações dos Prestadores de Serviço Essenciais previstas neste Regulamento apurado conforme sentença judicial condenatória; (v) impedimento dos Prestadores de Serviço Essenciais de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelos próprios Prestadores de Serviço Essenciais; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos Prestadores de Serviço Essenciais.
<u>“Opção de Compra”</u>	Significa a opção irrevogável e irretratável, conforme estipulada no respectivo Instrumento do Ativo-Alvo, para a aquisição dos Ativos Imóveis de titularidade direta ou indireta da Classe I pelos Terceiros.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa o patrimônio líquido da respectiva Classe, correspondente à diferença entre (i) o valor agregado dos ativos da Classe; e (ii) as exigibilidades e provisões do Fundo.
<u>“Prazo Máximo da Opção de Compra”</u>	Significa o prazo máximo para exercício da Opção de Compra pelo respectivo Terceiro.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	



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

“Política de Investimento”

Significa a política de investimento da Classe, conforme descrita no respectivo anexo descritivo.

“Prestadores de Serviços Essenciais”

Significa, quando em conjunto, o Administrador e o Gestor.

“Regulamento”

Significa o presente regulamento do Fundo.

“Resolução CVM 30”

Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.

“Resolução CVM 160”

Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou qualquer normativo que venha a substituí-la.

“Resolução CVM 175”

Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor.

“SELIC”

Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC.

“Subclasses”

Significam as subclasses de cada uma da(s) Classe(s), conforme descrito no respectivo Anexo e em cada Apêndice.

“Taxa de Administração”

Tem seu significado atribuído no Artigo 5.1 deste Anexo Descritivo I.

“Taxa de Gestão”

Tem seu significado atribuído no Artigo 5.5 deste Anexo Descritivo I.

“Taxa DI”

Significa a taxa equivalente à variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).



“Taxa de Custódia”

Significa a taxa a que o Custodiante terá direito pela prestação de seus serviços de custódia, calculada conforme disposto no Anexo Descritivo I da Classe I, que será considerada também como a taxa máxima de custódia.

“Termo de Adesão”

Significa o “*Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA*”, a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de Cotas.

“Terceiros”

Significam pessoas físicas e/ou jurídicas que celebrarem os Instrumentos dos Ativos-Alvo.



APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A

COTAS SUBCLASSE A	
Público-Alvo	As Cotas Subclasse A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.
Prazo de Duração	O prazo de duração das Cotas Subclasse A é indeterminado.
Resgate	Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de Cotas a qualquer tempo, de forma que o resgate das Cotas somente poderá ser feito mediante liquidação antecipada.
Amortização	As Cotas da Subclasse A serão amortizadas nos termos do Artigo 6.11 e seguintes do Anexo Descritivo I ao Regulamento e o abaixo disposto. As amortizações abrangerão todas as Cotas Subclasse A em circulação. Após a amortização total, as Cotas Subclasse A serão automaticamente canceladas pelo Administrador. Não haverá preferência entre os Cotistas de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B.
Rendimentos	As Cotas da Subclasse A distribuirão dividendos nos termos do Capítulo 6 do Anexo I ao Regulamento. Não haverá preferência entre os Cotistas de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B.
Taxas de Ingresso e de Saída	Não aplicável.
Forma de Comunicação	A publicação de comunicações deverá ser feita na página do Administrador na internet e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como deve ser simultaneamente enviada ao mercado organizado em que as Cotas da Subclasse A sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores.
Direito Político. Manifestação de Vontade dos Cotistas	A cada Cota da Subclasse A corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas. As manifestações de voto dos Cotistas por meio eletrônico deverão observar o disposto no Regulamento.
Patrimônio Líquido Negativo	O regime aplicável aos Cotistas é o de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 18 da parte geral da Resolução CVM 175.
Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance	Às Cotas Subclasse A aplica-se a Taxa de Administração prevista no Regulamento.



	Às Cotas Subclasse A aplica-se a Taxa de Gestão prevista no Regulamento. Às Cotas Subclasse A aplica-se a Taxa de Performance prevista no Regulamento.
Regras Gerais	Aplicam-se às Cotas da Subclasse A todas as demais previsões do Anexo Descritivo I, conforme o caso, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.
Registro e Negociação das Cotas	As Cotas poderão ser depositadas para negociação secundária por meio do FUNDOS21, sendo as negociações liquidadas e as Cotas depositadas eletronicamente pela B3. As Cotas estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento.
Conversão	Os Cotistas titulares de Cotas Subclasse A poderão solicitar a conversão de suas Cotas Subclasse A em Cotas Subclasse B, nos termos deste Apêndice. Para tanto, o Cotista titular de Cotas Subclasse A deverá enviar notificação ao Administrador, nos termos do Complemento I a este Apêndice, informando a quantidade de Cotas Subclasse A a serem convertidas em Cotas Subclasse B, sendo certo que a solicitação somente será aceita com relação a quantidades inteiras, não sendo aceitas solicitações de conversão de frações de Cotas. Após a conversão, o Escriturador efetuará o depósito das Cotas Subclasse B convertidas na B3, caso as Cotas Subclasse B venham a ser admitidas a negociação, nos termos da ordem de transferência preenchida pelo Cotista nos termos do Complemento I aos Apêndices. A relação de troca entre Cotas Subclasse A para Cotas Subclasse B será realizada com base no preço unitário das Cotas na respectiva data de conversão. Considerando que as Cotas Subclasse B poderão ser admitidas à negociação na B3 e, por conta de questões operacionais, não são admitidas Cotas Subclasse B fracionadas, eventual fração de Cota Subclasse B atribuída ao Cotista como resultado da conversão das Cotas Subclasse A, conforme aplicável, será tratada como sobra e desconsiderada para todos os fins.



	A conversão de Cotas Subclasse A em Cotas Subclasse B deverá ocorrer, de forma automática, sempre que vencer ou for rescindida antecipadamente a Opção de Compra sobre determinado Ativo Imóvel objeto de Opção de Compra ou quando vencer ou for rescindido antecipadamente o arrendamento sobre o respectivo Ativo Imóvel. A conversão de Cotas Subclasse A em Cotas Subclasse B será realizada pelo Administrador em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento da notificação enviada pelo respectivo Cotista nos termos do Complemento I aos Apêndices, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Cotistas. Para fins de esclarecimento, a conversão de Cotas Subclasse A em Cotas Subclasse B não caracterizará oferta de Cotas.
--	--



APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B

COTAS SUBCLASSE B	
Público-Alvo	As Cotas Subclasse B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.
Prazo de Duração	O prazo de duração das Cotas Subclasse B é indeterminado.
Resgate	Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de Cotas a qualquer tempo, de forma que o resgate das Cotas somente poderá ser feito mediante liquidação antecipada.
Amortização	As Cotas da Subclasse B serão amortizadas nos termos do Artigo 6.11 e seguintes do Anexo I ao Regulamento e o abaixo disposto. As amortizações abrangerão todas as Cotas Subclasse B em circulação. Após a amortização total, as Cotas Subclasse B serão automaticamente canceladas pelo Administrador. Não haverá preferência entre os Cotistas de Cotas da Subclasse B e da Subclasse A.
Rendimentos	As Cotas da Subclasse B distribuirão dividendos nos termos do Capítulo 6 do Anexo I ao Regulamento. Não haverá preferência entre os Cotistas de Cotas da Subclasse B e da Subclasse A.
Taxas de Ingresso e de Saída	Não aplicável.
Forma de Comunicação	A publicação de comunicações deverá ser feita na página do Administrador na internet e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como deve ser simultaneamente enviada ao mercado organizado em que as Cotas da Subclasse B sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores.
Direito Político. Manifestação de Vontade dos Cotistas	A cada Cota da Subclasse B corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas. As manifestações de voto dos Cotistas por meio eletrônico deverão observar o disposto no Regulamento.
Patrimônio Líquido Negativo	O regime aplicável aos Cotistas é o de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 18 da parte geral da Resolução CVM 175.
Taxa de Administração, Taxa e de Gestão e Taxa de Performance	Às Cotas Subclasse B aplica-se a Taxa de Administração prevista no Regulamento.



	Às Cotas Subclasse B aplica-se a Taxa de Gestão prevista no Regulamento. Às Cotas Subclasse B aplica-se a Taxa de Performance prevista no Regulamento .
Regras Gerais	Aplicam-se às Cotas da Subclasse B todas as demais previsões do Anexo Descritivo I, conforme o caso, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.
Registro e Negociação das Cotas	As Cotas poderão ser depositadas para negociação secundária por meio do FUNDOS21, sendo as negociações liquidadas e as Cotas depositadas eletronicamente pela B3. As Cotas estarão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento.
Conversão	Os Cotistas titulares de Cotas Subclasse B poderão solicitar a conversão de suas Cotas Subclasse B em Cotas Subclasse A, nos termos deste Apêndice. Para tanto, o Cotista titular de Cotas Subclasse B deverá enviar notificação ao Administrador, nos termos do Complemento I a este Apêndice, informando a quantidade de Cotas Subclasse B a serem convertidas em Cotas Subclasse A, sendo certo que a solicitação somente será aceita com relação a quantidades inteiras, não sendo aceitas solicitações de conversão de frações de Cotas. Após a conversão, o Escriturador efetuará o depósito das Cotas Subclasse A convertidas na B3, caso as Cotas Subclasse A venham a ser admitidas a negociação, nos termos da ordem de transferência preenchida pelo Cotista nos termos do Complemento I aos Apêndices. A relação de troca entre Cotas Subclasse B para Cotas Subclasse A, será realizada com base no preço unitário das Cotas na respectiva data de conversão. Considerando que as Cotas Subclasse A poderão ser admitidas à negociação na B3 e, por conta de questões operacionais, não são admitidas Cotas Subclasse A fracionadas, eventual fração de Cota Subclasse A atribuída ao Cotista como resultado da conversão das Cotas Subclasse B, conforme aplicável, será tratada como sobra e desconsiderada para todos os fins.



	A conversão de Cotas Subclasse B em Cotas Subclasse A deverá ocorrer sempre que determinado Ativo Imóvel se tornar objeto de Opção de Compra ou de arrendamento. A conversão de Cotas Subclasse B em Cotas Subclasse A será realizada pelo Administrador em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento da notificação enviada pelo respectivo Cotista nos termos do Complemento I aos Apêndices, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Cotistas. Para fins de esclarecimento, a conversão de Cotas Subclasse B em Cotas Subclasse A não caracterizará oferta de Cotas.
--	--



REGULAMENTO DO TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMPLEMENTO I

FORMULÁRIO DE SOLICITAÇÃO DE CONVERSÃO DE COTAS

Nome do Cotista	[•]
CPF/CNPJ	[•]

Por meio da assinatura e envio deste formulário (“Formulário”), o Cotista da **CLASSE I DO TERRAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº [•] (respectivamente, “Classe” e “Fundo”), em caráter irrevogável e irretratável:

(i) solicita a conversão das cotas que detém na Classe (“Cotas”), nos termos do item do Apêndice [A/B], apenso aos Anexo I da Classe, conforme descritas na tabela abaixo:

1	Quantidade de Cotas	[•] ([•])
2	Tipo de conversão (total/parcial)	() Total / () Parcial
3	Subclasse das Cotas a serem convertidas	[A / B]
4	Subclasse das Cotas após a conversão	[A / B]

(ii) declara seu consentimento quanto à automática conversão, independentemente de deliberação e/ou ratificação em sede de assembleia de cotistas, da totalidade das Cotas descritas na tabela do item (i) acima, na proporção a ser definida com base na fórmula descrita no Apêndice;

(iii) declara que está ciente de que, em caso de solicitação de conversão parcial das Cotas, a solicitação somente será aceita com relação a quantidades inteiras, não sendo aceitas solicitações de conversão de frações de Cotas;

(iv) considerando que as Cotas Subclasse [A / B] poderão ser admitidas à negociação na B3 e, por conta de questões operacionais, não são admitidas Cotas Subclasse [A / B] fracionadas, declara que está ciente de que eventual fração de Cota Subclasse [A / B] atribuída ao Cotista como resultado da conversão das Cotas Subclasse [A / B], conforme aplicável, será tratada como sobra e desconsiderada para todos os fins; e

(v) informa que encaminha anexa ao presente Formulário a “Solicitação de Transferência de Valores Mobiliários” a ser encaminhada à B3, utilizando o modelo-padrão fornecido pela B3, para que o depósito das



Cotas Subclasse [A / B] na B3 ocorra na mesma data da conversão. Os termos e expressões não definidos neste Formulário terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Cotista]
[Local, Data]