DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

REGULAMENTO DO

FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 55.307.025/0001-24

Aprovado conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo em 07 de junho de 2024, com vigência a partir do dia 07 de junho de 2024.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

FIDD

PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO

FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. O **FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO** ("**FUNDO**") constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668"), conforme alterações introduzidas pela Lei n.º 14.130, de 29 de março de 2021 ("Lei n.º 14.130") e inscrito no CNPJ sob o nº 55.307.025/0001-24. Até que futura regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sobre os FIAGRO – IMOBILIÁRIO seja publicada, o **FUNDO** deverá observar provisoriamente o a Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), conforme aplicáveis, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de junho de 2021 ("Resolução CVM 39"), contando com as características descritas neste Regulamento.

1.2. Prazo de duração: Indeterminado.

1.3. Exercício Social: O exercício social do **FUNDO** terá duração de 1 (um) ano, encerrando-se no último dia do mês de junho de cada ano, o **FUNDO** e suas classes de cotas serão auditados ao final desse prazo, devendo as referidas demonstrações financeiras auditadas serem disponibilizadas à CVM e aprovadas pelos cotistas em assembleia de cotistas, nos termos da legislação vigente.

1.4. Para fins da "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o **FUNDO** é classificado como "**FIAGRO FII**".

1.5. o Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo "imobiliário", conforme previsto na Resolução CVM 39.

1.5. Classes de Cotas: O Fundo será composto por 1 (uma) única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe de Cotas"), conforme características descritas no **Anexo I** ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS E SUAS RESPONSABILIDADES

2.1. Artigo 4 O funcionamento do Fundo de investimento se materializa por meio da atuação da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** (em conjunto, "Prestadores de Serviços Essenciais") e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e demais prestadores de serviços do **FUNDO** respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar,

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles.

2.1.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços do **FUNDO** tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços. Os Prestadores de Serviço Essenciais não são solidários entre si e a responsabilidade destes estará limitada ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil.

2.1.2. A responsabilidade civil dos prestadores de serviços em relação ao dever de reparação do **FUNDO** e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.

2.1.3. Cumpre a **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** zelar para que as despesas com a contratação dos prestadores de serviços que não constituam encargos do **FUNDO** não excedam o montante total da taxa de administração e/ou da taxa de gestão, conforme aplicável. Caso o valor exceda esse limite, cabe a quem contratou o prestador de serviço o pagamento da referida despesa.

2.1.4. O **FUNDO** responde diretamente pelas obrigações legais e contratuais por ele assumidas, e os Prestadores de Serviço Essenciais contratados pelo **FUNDO** não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que eventualmente causarem quando procederem com dolo ou má-fé, na forma do Artigo 1.368-E do Código Civil. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** e suas Classes ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

2.1.5. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o distribuidor por conta e ordem devem disponibilizar os seguintes documentos, em seus canais eletrônicos, de forma equânime para todos os cotistas do **FUNDO** ou de sua determinada Classe de Cotas:

I – o presente Regulamento atualizado;
II – Prospecto e material da Oferta; e
III – descrição da tributação aplicável.

2.1.6. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre as Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou a Consultoria Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

2.1.6.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses. Sendo assim, o rol aqui descrito não é um rol taxativo, podendo existir outras situações que caracterizem também conflito de interesses:

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

I – a aquisição, arrendamento, parceria ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultoria Especializada ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, arrendamento, parceria ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultoria Especializada ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou Consultoria Especializada, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas a **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR** para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e

V – a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR,** Consultoria Especializada ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

2.1.6.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** ou ao Consultoria Especializada.

2.1.7. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir à respectiva Classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

2.2. Da Administração Fiduciária: As atividades de administração fiduciária do **FUNDO** serão exercidas pela **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2450, 4º andar, cj. 401 – parte, CEP: 05408-003, inscrita no CNPJ sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.215, de 11 de novembro de 2020, para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**ADMINISTRADORA**").

2.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação, podendo, para tanto, contratar, em nome e as expensas do **FUNDO** os seguintes serviços:

(i) tesouraria, controle e processamento de ativos;
(ii) escrituração das cotas;
(iii) auditoria independente;
(iv) distribuição primária de cotas;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

(iii) Consultoria Especializada, conforme previsto no item 2.5 abaixo; e
(v) formador de mercado.

2.2.2. A **ADMINISTRADORA** pode contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas, que não estejam listados no item 2.2.1 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, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.2.3. A **ADMINISTRADORA** deve prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, bem como das explorações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos ativos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento dos respectivos ativos imobiliários; e

II – custódia de ativos financeiros.

2.2.3.1. A **ADMINISTRADORA** pode, em nome do **FUNDO**, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições deste Regulamento, contratar, destituir e substituir junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 2.2.3 acima – observada a obrigação e pagamento da Taxa de Performance Antecipada.

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

2.2.3.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo **FUNDO:**

I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II – atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

III – escrituração de cotas.

2.2.4. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Regulamento e nos acordos operacionais:

I – diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) o registro de cotistas;
b) o livro de atas das assembleias gerais;
c) a lista de presença de cotistas;
d) os pareceres do auditor independente; e
e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

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 de Cotas;

V – manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e suas Classes de Cotas;

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, nos termos e observando a responsabilidade dos demais prestadores de serviços como previsto na regulamentação vigente;

VIII – monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas, se houver;

IX – observar as disposições constantes do Regulamento e seus anexos;

X – cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

XI – disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) 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 (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior;

XII - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

XIII - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

do patrimônio da Classe de Cotas;

XIV – abrir e movimentar contas bancárias;

XV - representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

XVI – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

XVII - deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XVIII – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio das Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;

XIX - providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 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 da **ADMINISTRADORA**;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da a **ADMINISTRADORA**;
c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XX – diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas; e
b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

XXI – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às Classes de Cotas;

XXII - custear as despesas de propaganda das Classes de Cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelas Classes de Cotas; e

XXIII - fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo das Classes de Cotas.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

2.2.5. Sem prejuízo das responsabilidades dispostas no item 2.2.4 acima, a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve divulgar aos cotistas do **FUNDO**, à CVM e à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Perfil Mensal, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Informe Trimestral, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Informe anual, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas;

VII – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

VIII – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

IX – fatos relevantes;

X – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de Cotas, nos termos da legislação vigente;

XI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

XII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquelas mencionas na legislação vigente.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

2.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da respectiva Classe de Cotas ("**GESTOR**") ocorrerá de forma automática quando do credenciamento da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**. Enquanto não contratado o **GESTOR**, só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

2.3.1. Enquanto a **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** não obtiver habilitação para a prestação dos serviços na qualidade de **GESTOR** e seja contratada pelo **FUNDO**, o **FUNDO** e suas Classes não podem investir em parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

2.3.2. O **GESTOR**, observadas as limitações deste Regulamento e na regulamentação vigente, detém, com exclusividade, todos os poderes de gestão da carteira, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**.**2.4.** Compete ao **GESTOR** negociar os Ativos da carteira das Classes, 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 a Classe para essa finalidade. O Gestor poderá contratar, conforme o caso:

(**i)** intermediação de operações para a carteira de ativos;
(ii) distribuição de Cotas;
(iii) consultoria de investimentos;
(iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
(v) formador de mercado; e
(vi) cogestão da carteira de ativos.

2.4.1. O **GESTOR** e/ou a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, podem prestar os serviços de que tratam os incisos "i" e "ii" do item 2.4 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades e desde que devidamente habilitados para tanto.
2.4.2. O **GESTOR** poderá contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas do **FUNDO**, que não estejam listados no item 2.4 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**.**2.4.3.** O **GESTOR** será o único responsável pelas contratações que realizar, ainda que em nome do **FUNDO** ou das Classes de Cotas. Sendo assim, as referidas contratações 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. Desta forma, o **GESTOR** será o único responsável pela análise, seleção, aprovação e contratação dos prestadores de serviços, inclusive, quanto ao processo de *Know Your Partner* e de *Due Diligence* dos prestadores, podendo contratar, as suas expensas, terceiros para realização destas atividades.

2.4.3. Competirá ao **GESTOR**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos contratos de prestação de serviços celebrados pelo **GESTOR**:

I – informar a **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado, além de efetuar prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, figurando no contrato como interveniente anuente;

II – providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe de Cotas 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 de Cotas do **FUNDO**;

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 da carteira do **FUNDO**, 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 a Classe de Cotas para essa finalidade;

VIII – nas Classes de Cotas restritas e exclusivas, o **GESTOR** pode utilizar ativos da respectiva Classe de Cotas na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco;

IX – encaminhar a **ADMINISTRADORA**, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome das Classe de Cotas ou do **FUNDO**;

X – enviar a **ADMINISTRADORA** ordens de compra e venda de ativos com a exata identificação da Classe de Cotas que elas devem ser executadas;

XI – observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco de cada Classe de Cotas do **FUNDO** no tocante às atividades de gestão;

XII – notificar a CVM sobre o desenquadramento passivo da Classe de Cotas do **FUNDO**, 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;

XIII – submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização das Classe de Cotas do **FUNDO**;

XIV - exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelas Classes de Cotas do **FUNDO**, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

XV – elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe de Cotas;

XVI – monitorar os investimentos realizados pela Classe de Cotas; e

XVII – informar imediatamente a **ADMINISTRADORA** caso tome conhecimento de algum fato relativo ao **FUNDO** ou nas suas Classes de Cotas que seja necessária a comunicação ao mercado, através de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, bem como e manter a divulgação dos fatos relevantes em seu *website*.

2.4.4. O **FUNDO** fica dispensado da contratação de classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito (*rating*), salvo se houver posterior deliberação em sentido diverso da respectiva Classe.

2.4.5. Caso o **GESTOR** contrate parte relacionada a ele ou a **ADMINISTRADORA**, ou a Consultoria Especializada, se houver, para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do § 2º do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175.

2.4.6 A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão, conforme suas esferas de atuação, sem prévia anuência dos Cotistas e desde que, no caso da Administradora, observadas as recomendações do **GESTOR** e da Consultoria Especializada, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO** e suas Classes, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo e suas Classes;
(ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
(iii) Arrendar os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
(iv) Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

2.5. <u>Consultoria Especializada</u>: A Administradora contratará, em nome do Fundo, a **ARAR CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada em fase de habilitação perante à CVM para a prestação de serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brig. Faria Lima, nº 2.601, 4º Andar, Cj. 41 e 42, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, inscrita no CNPJ sob o nº 53.899.218/0001-96 ("**<u>CONSULTORIA ESPECIALIZADA</u>**") para que esta preste os seguintes serviços:

(i) assessoramento ao **FUNDO**, a Classe, a **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários pela Classe, bem como elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou propostas de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento do Fundo;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

(ii) assessoramento ao **FUNDO**, a Classe, a **ADMINISTRADORA** na elaboração e no envio de eventuais acordos de entendimentos, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição, renegociações e/ou outros documentos preliminares destinados a proposta de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários, assim como as modelagens financeiros para tais operações;

(iii) vistoria técnica na localidade de funcionamento ou operação dos Ativos Imobiliários antes de suas eventuais aquisições;

(iv) vistoria periódica nos Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira das Classes;

(v) acompanhamento, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, dos pagamentos e liberações de recursos programados a serem realizados;

(vi) acompanhamento e monitoramento dos serviços prestados por terceiros nos Ativos Imobiliários das Classes;

(vii) acompanhamento e monitoramento dos resultados financeiros obtidos por eventuais arrendatários, cessionários e/ou superficiários, dentre outros titulares de direitos e contratos, de Ativos Imobiliários durante determinados períodos de tempo;

(viii) assessoramento ao **ADMINISTRADOR** nas decisões para alteração de arrendatários, cessionários, superficiários, dentre outros titulares de direitos e contratos, dos Ativos Imobiliários, em caso de inadimplência;

(ix) assessoramento ao **ADMINISTRADOR** nas decisões para aquisição e alienação de Ativos, em caso de inadimplência;

(xi) apoio à **ADMINISTRADORA** nas diligências jurídicas e técnicas para aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, bem como na seleção, definição e acompanhamento dos procedimentos necessários visando a utilização dos Ativos Imobiliários para os fins a que se destinam;

(xii) Auxiliar com a documentação que suporte a diligência jurídica realizada previamente à aquisição do Ativos Imobiliários;

(xiii) Originação, análise e recomendação de oportunidades de investimento e desinvestimento para o Fundo;

(xiv) recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio das Classes ou sua valorização;

(xv) acompanhar e avaliar as oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os arrendatários dos Ativos Imobiliários que compõem ou que venham a compor o patrimônio das Classes, juntamente com as

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Gestoras;

(xvi) Reporte, quando solicitado pela Administradora, ou quando ocorrência de fato relevante relacionado aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, ou de mercado local ou internacional que venham afetar positivamente ou negativamente os investimentos realizados pelo Fundo, bem como o comportamento dinâmico do mercado imobiliário em relação ao Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo; e

(xviii) A participação em conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos que venham a ser criados no âmbito do Fundo, sem fazer jus a qualquer remuneração adicional.

2.5.1. É vedado à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

2.5.2. A Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços a seguinte uma remuneração, conforme máxima a ser definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.:

Remuneração da Consultoria Especializada: 1,00% a.a. (um inteiro por cento ao ano).
Base de Cálculo: O percentual acima incidirá, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos): (i) Durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses a contar da primeira integralização de cotas do FUNDO, incidirá sobre o valor diário do Capital Comprometido do FUNDO corrigido pela variação do IPCA; e (ii) A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) a contar da primeira integralização de cotas do FUNDO, incidirá sobre o menor valor entre: (a) o valor diário do Patrimônio Líquido do FUNDO ou (b) o valor diário do Capital Comprometido do FUNDO corrigido pela variação do IPCA.
Provisionamento: diário.
Base de Cálculo do Capital Comprometido e/ou do Patrimônio Líquido: D-1.
Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
Mínimo Mensal: Não há.
Índice de Correção: IPCA - Índice de Preços ao Consumidor.
Periodicidade de Correção: anual.

2.5.3. Após a assunção das atividades de gestão, pela Consultoria Especializada, esta passará a fazer jus à Taxa de Gestão, não mais figurando como Consultoria Especializada e, portanto, não mais fazendo jus a remuneração prevista no item 2.5.2 acima.

2.6. Custódia: A **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar prestador de serviço de custódia de valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, que, será responsável por exercer as atividades de custódia definidos na legislação vigente, conforme aplicável e caso necessário nos termos do item 2.6.1 abaixo.

2.6.1. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe de Cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

2.7. <u>Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais</u>: Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de: (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (ii) renúncia; (iii) destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e/ou (iv) na hipótese prevista no item 2.8 abaixo, em relação ao **GESTOR -** observada a obrigação e pagamento da Taxa de Performance Antecipada.

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

2.7.2. Na hipótese de renúncia, o Prestador de Serviços Essenciais deve permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia. No caso da **ADMINISTRADORA**, esta fica obrigada realizar, no prazo supra, a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

2.7.3. Caso o Prestador de Serviços Essenciais não seja substituído no prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, devendo o **GESTOR** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.4. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviços Essenciais, a superintendência competente da CVM poderá nomear **ADMINISTRADORA** ou **GESTOR** temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 2.7.1 acima.

2.7.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a(s) Gestora(s) permanecer(em) no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.7.6. No caso de alteração de Prestador de Serviços Essenciais, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação necessária, conforme previsto na Resolução CVM 175/2022, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

2.7.7. O pedido de declaração judicial de insolvência do fundo impede a Administradora de

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

2.8. <u>Assunção das Atividades do GESTOR pela Consultoria Especializada</u>: Adicionalmente, a Consultoria Especializada está requerendo perante à CVM e à ANBIMA seu devido credenciamento como administrador de recursos de terceiros (gestor); de forma que, uma vez que esta possua todas as habilitações necessárias, deverá ser providenciada a assunção das atividades de **GESTOR**, assumindo tal condição.

2.8.1. Desde que não haja aumento de encargos, bem como alterações de direitos dos Cotistas, a troca da função da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** nos termos referidos acima será implementada pela **ADMINISTRADORA** de forma automática, tão logo seja requisitado pela **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para a **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) a **ADMINISTRADORA** informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único da **ADMINISTRADORA**, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** para com o Fundo (como **GESTOR** a partir de então).

2.8.2. Quando da ocorrência da hipótese prevista no item 2.7 acima, ou seja, quando a Consultoria Especializada passar a ser o **GESTOR** do **FUNDO**, todas as atividades de obrigação da Consultoria Especializada serão automaticamente incorporadas pelo **GESTOR**, não havendo mais a contratação dos serviços de consultoria especializada prevista no item 2.5 acima.

2.9. Comitês e Conselhos Consultivos: O Fundo não terá qualquer comitê ou conselho consultivo, bem como não submeterá aos Cotistas as decisões em relação ao investimento ou desinvestimento nos Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO III - ENCARGOS DO FUNDO

3.1. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do **FUNDO**, individualmente ou de suas Classes de Cotas, se houver, quando comuns entre elas, conforme o caso, sem prejuízo de outras despesas previstas nesta Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica:

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

II – despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;

III – despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;

IV – honorários e despesas do auditor independente;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

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, 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 a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

X – despesas com a realização de assembleia de cotistas;

XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe de Cotas;

XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV – despesas inerentes à: a) distribuição primária de cotas; e b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o índice, se aplicável ao **FUNDO**;

XVI – taxas de administração e de gestão;

XVII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

XVIII – taxa máxima de distribuição;

XIX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX – taxa de performance e taxa de performance antecipada;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

XXI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, cessão de superfície, parceria agrícola , arrendamento ou outras modalidades de rentabilização dos imóveis que componham seu patrimônio;

XXII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

XXIII – taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

XXIV – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXV – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

XXVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

3.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correrão por conta do Prestador de Serviços Essencial que as tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

3.3. Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

3.4. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** podem realizar o pagamento de prestadores de serviços do **FUNDO** ou da Classe contratados por qualquer destes, com parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, quando essas remunerações não forem imputáveis diretamente ao **FUNDO** na forma da Resolução CMV 175 ou cuja contratação pelo **FUNDO** não tenha sido previamente aprovada em Assembleia Geral ou Assembleia Especial de Cotistas, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO IV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

I – as demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas;

II – a substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou a contratação ou substituição do **GESTOR**, ressalvado o disposto no item 2.8 deste Regulamento;

III – a emissão de novas Cotas da Classe Única, nova classe ou subclasse de cotas, com a definição se os cotistas atuais possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, se aplicável;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou de suas Classe de Cotas;

V – a alteração deste Regulamento, incluindo seus anexos, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

VI – o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

VII – o pedido de declaração judicial de insolvência das Classe de Cotas, se houver;

VIII – a admissão da negociação de cotas em mercado organizado ou a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

IX – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

X – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata a legislação vigente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

XI – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação vigente; e

XII – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração, à taxa de gestão e/ou à taxa de performance ou à taxa de performance antecipada, bem como a aprovação de despesas extraordinárias não previstas como encargos do Fundo.

4.1.1. Matérias comuns a todas as Classes de Cotas do **FUNDO** serão deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, ao passo que matérias de interesse apenas de determinada Classe de Cotas deve ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas da respectiva Classe de Cotas.

4.2. A assembleia que vier a deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

4.3. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

4.3.1. Nos termos do artigo 66 da Resolução CVM 175, o **FUNDO** e suas Classes de Cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

4.3.2. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas devem ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

4.3.3. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, as suas demonstrações contábeis são compostas, no mínimo, por balanço patrimonial, demonstrativo de resultado de exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

4.4. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista do **FUNDO** e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, dos distribuidores conta e ordem, se aplicável, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

4.4.1. Na data da convocação, a **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado no direito de voto em assembleias, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

4.4.1.1. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o item 4.4.1, deverão ser, no mínimo, as informações abaixo: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o suplemento anexo à legislação (informe anual); sendo que o relatório dos representantes de cotistas, conforme disposto na legislação, deve ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

4.4.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 4.1 incluem:

> **I –** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação em vigor; e
>
> **II –** as informações exigidas no suplemento K à Resolução CVM 175.

4.4.3. Caso o cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 4.11 abaixo, a **ADMINISTRADORA** deverá divulgar, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 4.11.2 abaixo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

4.5. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

4.6. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter, no mínimo, informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, ou, deve conter a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

4.7. A assembleia geral de cotistas pode ser realizada:

I – de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, sendo certo que neste caso a assembleia será considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**; ou

II – de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico

4.8. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

4.9. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

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

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

4.9.1. Caso a primeira convocação tenha sido infrutífera, a segunda convocação da assembleia de cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

4.10. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe de Cotas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

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

4.11.1. O pedido de que trata o item 4.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme legislação em vigor, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

4.11.2. O percentual de que trata o § 3º deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

4.12. Independente das formalidades previstas nesta cláusula e na regulamentação em vigor, a presença da totalidade dos cotistas do **FUNDO** na assembleia geral de cotistas do **FUNDO** supre a falta de convocação;

4.13. As deliberações da assembleia geral de cotistas do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, o qual deverá responder a **ADMINISTRADORA** por escrito no prazo de 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico, aqui considerada como reunião presencial.

4.14. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

4.15. As matérias abaixo listadas dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

I – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

II – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação em vigor; e

III – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

IV – a substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, exceto na hipótese prevista no item 2.8 deste Regulamento;

V – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas;

VI – a alteração do regulamento, exceto as hipóteses trazidas na legislação vigente.

4.15.1. Os percentuais nos itens (a) e (b) do item 4.15 acima devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo a **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

4.15.2. As matérias não listadas no item 4.15 acima serão tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

4.16. Não podem votar nas assembleias de cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

(ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, Classe de Cotas 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.

4.16.1. A vedação acima não se aplicada quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, nas Classes de Cotas ou Subclasses, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma Classe de Cotas ou Subclasses, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**; ou (iii) a Classe de Cotas for destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.17. O resumo das deliberações deverá ser enviado a cada cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia geral.

4.18. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas. Contudo, quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

4.19. A assembleia de cotistas pode eleger até 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

4.19.1. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

4.19.2. Os representantes de cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

4.19.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

4.19.4. Somente poderá exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista da respectiva Classe de Cotas que deseja representar;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

II – não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador, direta ou indiretamente, nos termos da legislação vigente, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas que deseja representar; e

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

4.19.4.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função de representante.

4.19.5. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à:

a) emissão de novas cotas, salvo as hipóteses excetuadas pela legislação vigente; e
b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

III – denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe de Cotas;

V – examinar as demonstrações contábeis 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 da Classe de Cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita disposto na legislação, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe de Cotas.

4.19.5.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do item 4.18.5 acima.

4.19.5.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

4.19.5.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do item 4.18.5 acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

4.19.6. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

4.19.6.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

4.19.7. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos cotistas, no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

4.20. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os cotistas.

4.20.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas desta Classe de Cotas, desde que sejam obedecidos os

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

requisitos do inciso I do item 4.20 acima.

4.20.2. A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o item 4.20.1 acima deve encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

4.20.3. Nas hipóteses previstas no item 4.20.1, a **ADMINISTRADORA** poderá exigir:

I – reconhecimento da firma do 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.

4.20.4. É vedado a **ADMINISTRADORA**:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 4.20.1;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 4.20.3 acima.

4.20.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe de Cotas afetada.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida com os cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova, em juízo ou fora dele, das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

5.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas a este Regulamento.

5.3. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste Regulamento e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído na legislação vigente.

5.4. Em caso haja conflito de disposições constantes neste Regulamento (parte geral) e nos anexos (parte especial), prevalecem as disposições dos anexos.

5.5. Tratamento Tributário: Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, a receita operacional do **FUNDO** é isenta de tributação. Não há garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR** de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

e seus Cotistas.

5.5.1. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
(ii) o Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(iii) o Cotista não tenha partes ligadas que titulem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
(iv) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

5.5.2. Caso haja iminência da ocorrência de um desenquadramento tributários das Classes de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá notificar o **GESTOR** e comunicar os cotistas das Classes de Cotas.

CAPÍTULO VI – DAS DEFINIÇÕES

6.1. Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os termos iniciados em letras maiúsculas e com significado próprio terão a definição que lhe é atribuída na tabela a seguir.

6.2. Para fins do correto entendimento deste Regulamento: (i) as referências a "**FUNDO**" alcançam todas as suas Classes de Cotas; (ii) as referências a "Classe" e/ou "Classe de Cotas" alcançam também as referências à Cotas em Classe Única; (iii) as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam a Parte Geral e o Anexo I, descritivo da Classes Única de Cotas do **FUNDO**; e (iv) as referências aos termos definidos abaixo indicados abrangem também suas variações de plural ou singular, bem como seus substantivos masculinos ou femininos, conforme aplicável.

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
Acordo Operacional de Serviços	é o acordo operacional de serviços, que regerá a relação entre o **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA**;
ADMINISTRADORA	é a **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde 2450, 4º andar, conj. 401 – parte, CEP 05408-003, inscrita no CNPJ sob n.º

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

	37.678.915/0001-60, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 18.215, expedido em 11/11/2020, ou quem lhe vier a suceder;
ANBIMA	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
Anexo I	é o Anexo I ao presente Regulamento, onde estão discriminadas as características da Classe Única de Cotas do **FUNDO**;
Assembleia Geral de Cotistas	é a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do **FUNDO**;
Assembleia Especial de Cotistas	é a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe de Cotas ou Subclasse;
Auditor Independente	é a empresa de auditoria independente contratada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do **FUNDO** e da análise de sua situação e da atuação da **ADMINISTRADORA**;
Ativos Imobiliários	são quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais;
Ativos Financeiros	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175;
B3	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

BACEN	o Banco Central do Brasil;
Capital Autorizado	significa o valor do patrimônio líquido do Fundo até o qual a Administradora em conjunto com as Gestoras poderá realizar novas emissões de cotas no mercado sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas ou Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no respectivo Anexo I;
Capital Comprometido	significa o montante total de recursos que os Cotistas se comprometem a integralizar quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas e do respectivo Compromisso de Investimento;
Capital Investido	significa o montante que venha a ser efetivamente aportado por cada Cotista na Classe de Cotas, mediante a integralização das respectivas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento;
Carteira	significa a carteira de investimentos da Classe de Cotas, composta por Ativos Imobiliários e Outros Ativos de titularidade do Fundo;
Chamada de Capital	significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruído pelo **GESTOR** ou **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe de Cotas para: (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de Despesas e Encargos;
Classe de Cotas ou **Classe Única**	A Classe Única de Cotas do **FUNDO**, conforme características descritas no Anexo I ao presente Regulamento;
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;
Código ANBIMA	Significa o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, publicado pela ANBIMA;
Compromisso de Investimento	Significa cada *"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças"*, que será assinado por cada Cotista no ato

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

	de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista;
Consultoria Especializada	A **ARAR CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada em fase de habilitação perante à CVM para a prestação de serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brig. Faria Lima, nº 2.601, 4º Andar, Cj. 41 e 42, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, inscrita no CNPJ sob o nº 53.899.218/0001-96;
Cota Fechamento	É o valor patrimonial da Cota ao final do respectivo Dia Útil de verificação;
Cotas	é o que dispõe o Artigo 14 da Resolução CVM 175;
Cotista	aquele que detém Cotas de emissão do **FUNDO**;
Cotista Inadimplente	significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas;
Custodiante	é o prestador de serviços que poderá ser contratado pela **ADMINISTRADORA**, como instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia qualificada e controle dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**;
CVM	a Comissão de Valores Mobiliários;
Despesas e Encargos	significa as despesas e encargos do Fundo ou de suas Classes de Cotas, previstas no Capítulo III da Parte Geral do Regulamento, bem como outras que venham a ser aprovadas nos termos do item 3.2 da Parte Geral do Regulamento;
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3;
Eventos de Verificação	são as hipóteses descritas no Capítulo VIII do Anexo I à este Regulamento;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Eventos de Liquidação	são as hipóteses descritas no Capítulo IX do Anexo I à este Regulamento;
FIAGRO-FII	Fundo de investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais do tipo "imobiliário", conforme Resolução CVM 39;
FUNDO	O **FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO** regido pelo presente Regulamento;
GESTOR	Responsável pelas atividades de administração a carteira das Classes, nos termos da Resolução CVM 175, o qual será contratado pelo **FUNDO** quando da habilitação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** perante a CVM para a prática de tais atividades;
Investidor Profissional	são os investidores profissionais, conforme definidos no Art. 11 da Resolução CVM 30;
Investidor Qualificado	são os investidores qualificados, conforme definidos no Art. 12 da Resolução CVM 30;
IPCA	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante.
Lei nº 5.709	A Lei Federal nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada;
Lei nº 8.668	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
Lei nº 14.130	A Lei Federal nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada;
Oferta	significa: (i) qualquer distribuição pública de Cotas, de colocação nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) qualquer distribuição privada de Cotas da Classe de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável;
Outros Ativos	Significa (i) títulos de emissão do tesouro nacional; (ii) títulos de renda fixa de emissão de instituições financeiras; (iii) operações compromissadas, de acordo com a

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

	regulamentação específica do Conselho Monetário Nacional; e/ou (iv) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Resolução CVM 175;
Partes Relacionadas	as partes relacionadas incluem, direta ou indiretamente, seus sócios, acionistas, controladores, sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, coligadas, outras sociedades sob controle;
Patrimônio Líquido	a soma das disponibilidades, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões;
Prazo de Duração	significa o prazo de duração do **FUNDO** e/ou de suas Classes de Cotas;
Preço de Emissão	significa o preço de emissão das Cotas, conforme definido no respectivo Suplemento;
Preço de Integralização	significa o valor de integralização das Cotas, conforme definido no respectivo boletim de subscrição;
Preço de Subscrição	significa o preço de subscrição das Cotas, conforme definido no boletim de subscrição, devendo ser utilizado o valor da cota do dia útil anterior à efetiva celebração do referido boletim, não podendo ser inferior ao Preço de Emissão;
Prestadores de Serviços Essenciais	Significa, em conjunto, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, em suas atribuições previstas neste Regulamento;
Regulamento	significa o presente Regulamento do Fundo e seus anexos;
Resolução CVM 30	é a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
Resolução CVM 39	a Resolução nº 39 da CVM, de 13 de junho de 2021, conforme alterada;
Resolução CVM 160	Significa a Resolução nº 160 da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
Resolução CVM 175	é a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Suplemento	significa cada suplemento deste Regulamento, o qual descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas, cujos termos e condições serão estabelecidos de acordo com o modelo constante do Anexo I deste Regulamento; e
Taxa de Administração	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo I à este Regulamento.
Taxa de Gestão	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo I à este Regulamento.
Taxa de Performance	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo I à este Regulamento.
Taxa de Performance Antecipada	é a remuneração compensatória e antecipada prevista no Capítulo VI do Anexo I à este Regulamento.
Verificação Socioambiental	é o Procedimento descrito no item 3.12 a ser realizado pelo **GESTOR** e/ou pela Consultoria Especializada.

São Paulo/SP, 07 de junho de 2024.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO

DENOMINAÇÃO DA CLASSE: CLASSE ÚNICA

CAPÍTULO I – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE DE COTAS

1.1. A Classe Única de cotas do FRUTO TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO ("Classe Única") será regida pelo presente documento ("Anexo I"), parte integrante e complementar ao Regulamento do FUNDO e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Resolução CVM 175, contando com as seguintes características:

1.2. Responsabilidade dos Cotistas: Ilimitada.

1.3. Regime da Classe Única: Condomínio Fechado.

1.4. Prazo de duração: Indeterminado.

1.5. Tipo da Classe Única: Imobiliária.

1.6. Subclasses: Não há.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

2.1. Nos termos da regulamentação da CVM, especialmente da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") esta Classe de Cotas é destinada a Investidores Qualificados, que estejam de acordo com as características desta Classe de Cotas conforme descrito neste anexo.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

3.1. O objetivo desta Classe de Cotas é proporcionar aos seus Cotistas a valorização, a longo prazo, do Capital Investido mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido para, preponderante, aquisição de direitos reais sobre imóveis rurais, bem como sua venda, arrendamento, cessão de superfície, parceria agrícola ou outras formas de rentabilização, localizados em todo o território nacional, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe Única ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos Imobiliários").

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

3.1.1. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam onerados ou que contenham constrições judiciais (tais como leilões públicos ou privados), observadas as recomendações da Consultoria Especializada quanto aos riscos e oportunidades na aquisição e tal Ativo Imobiliário.

3.2. A Carteira desta Classe de Cotas deverá ser composta preponderantemente por Ativos Imobiliários, podendo também ser composta por Outros Ativos e Ativos Financeiros, nos termos abaixo.

3.3. Para a concretização desta política de investimento, esta Classe de Cotas poderá investir, até 100% de seu patrimônio em Ativos Imobiliários.

3.4. Sem prejuízo do disposto no item 3.3 acima, esta Classe de Cotas poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio em Outros Ativos, observados os limites previstos na regulamentação aplicável.

3.5. Ademais, esta Classe de Cotas poderá manter, conforme a disponibilidade do patrimônio da Classe de Cotas, parcela permanente dos seus recursos investidos em Ativos Financeiros para fins de gestão de liquidez, por escolha da **ADMINISTRADORA** e mediante recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA.**

3.6. As receitas auferidas por esta Classe de Cotas, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais da Classe de Cotas, (ii) tributos devidos com relação às operações da Classe de Cotas, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

3.7. A **ADMINISTRADORA**, em relação aos Ativos Imobiliários, realizará os investimentos da Classe de Cotas, conforme recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, observado o disposto na Política de Investimento da Classe de Cotas. A **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, em relação aos Outros Ativos e Ativos Financeiros, realizará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum Outro Ativo e Ativo Financeiro específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos na legislação em vigor e considerando as análises e recomendações da Consultoria Especializada.

3.8. Esta Classe de Cotas poderá realizar operações envolvendo Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em situação de potencial conflito de interesses mediante prévia e expressa aprovação de assembleia geral convocada especificamente para este fim.

3.9. As aquisições de Ativos Imobiliários a serem realizadas por esta Classe de Cotas serão obrigatoriamente amparadas por Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresas especializadas. Esses Laudos de Avaliação deverão ser apresentados até a data de aquisição de cada Imóvel e/ou SPE, conforme o caso. Para os fins deste Artigo, considera-se “data de

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

aquisição" como a data do efetivo fechamento da transação e incorporação definitiva do Imóvel e/ou SPE ao patrimônio da Classe de Cotas.

3.9.1. Esta Classe de Cotas não poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários sem a apresentação do Laudo de Avaliação.

3.10. A **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Consultoria Especializada, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimento de aquisição de Ativos Alvo que esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe de Cotas. Caberá ao ADMINISTRADOR, conforme recomendação da Consultoria Especializada e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre os investimentos..

3.10.1. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome da Classe de Cotas, conforme recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, escritório de advocacia para fins de auditoria jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos ativos alvo.

3.11. Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio que, temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em:

I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de Cotas;

II - moeda corrente nacional; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe de Cotas e desde que previsto na política de investimento.

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

3.13. Para fins do disposto no item 3.12 acima, os Ativos Imobiliários não poderão estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza, conforme aferido na Verificação Socioambiental, excetuados os casos nos quais exista Termo de Ajuste de Conduta (TAC), adesão formal ao Programa de Recuperação Ambiental (PRA), ou compromisso similar, celebrado(s) junto às autoridades competentes,

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

desde que cumpridos ou em cumprimento regular e tempestivo, ou Autorização Provisória de Funcionamento (APF), emitida pelas autoridades competentes e com data de validade em vigência.

3.14. A Classe de Cotas não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas.

3.15. A Classe de Cotas poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

3.16. A Política de Investimento de que trata este Capítulo somente poderá ser alterada mediante orientação prévia da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** e aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

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

3.18. Os Imóveis integrantes da carteira desta Classe de Cota, objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

3.19. Nas operações de que trata o item 3.18, caberá à **ADMINISTRADORA**:

I – demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;

II – indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas Classes de Cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;

III – descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e

IV – identificar as alterações no prospecto e no Regulamento que resultarem da operação.

3.20. Não será possível a subscrição de Cotas da Classe de Cotas pelo arrendatário, superficiário ou pessoa relacionada à exploração dos Ativos Imobiliários que componham o Patrimônio desta Classe de Cotas.

CAPÍTULO IV - DA EMISSÃO, DA APLICAÇÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DE COTAS

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Composição do patrimônio da Classe de Cotas

4.1. O patrimônio inicial desta Classe de Cotas será representado pelas Cotas.

4.1.1. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste capítulo, bem como nos Suplementos referentes a cada emissão Cotas.

4.1.2. A emissão de novas Cotas, após a primeira emissão, deverá ser realizada mediante aprovação da Assembleia Geral, observado a regulamentação aplicável e exceto quando se tratar de emissão dentro do Capital Autorizado.

4.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, esta Classe de Cotas poderá emitir novas cotas, mediante deliberação da **ADMINISTRADORA**, após recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, que deverá considerar as recomendações da Consultoria Especializada, limitado ao montante de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"), observado que as novas cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado poderão ser emitidas em única ou várias emissões, a critério do **CONSULTORIA ESPECIALIZADA,** e o saldo eventualmente não colocado em uma determinada emissão, apesar de poder ser cancelado ao final da respectiva oferta, recomporá o Capital Autorizado ainda não consumido.

4.1.3.1. O documento que formalizar a emissão de novas cotas deverá definir as condições para a subscrição e integralização de tais novas cotas (inclusive o preço de emissão, o qual não poderá acarretar a diluição injustificada dos Cotistas da Classe de Cotas), de acordo com as leis aplicáveis, bem como a existência ou não de direito de preferência nos termos e condições dos novos compromissos de investimento e boletins de subscrição a serem celebrados em razão da emissão das novas cotas.

4.1.4. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, de acordo com o prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. As Cotas que não forem subscritas nos termos deste item e do respectivo Suplemento serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

4.1.5. O patrimônio inicial mínimo para o funcionamento desta Classe de Cotas corresponderá à R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Uma vez subscrito o valor mínimo, o Fundo poderá iniciar suas atividades operacionais, realizando a primeira Chamada de Capital junto aos cotistas subscritores, sem prejuízo da vigência da Oferta e novas subscrições que venham a ocorrer. Ainda, atingido o montante mínimo de subscrição, poderá a **ADMINISTRADORA** encerrar a oferta de Cotas desta Classe de Cotas, cancelando o saldo de cotas não colocado, sem prejuízo de novas emissões futuras a serem realizadas nos termos deste Regulamento.

4.1.6. Não há limite máximo para aquisição de cotas da Classe de Cotas por um único investidor. Sendo assim, as cotas poderão ser adquiridas, conforme Compromisso de Investimento.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate das Cotas

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

4.2. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas, são escriturais e nominativas.

4.2.1. Todas as Cotas serão registradas pela **ADMINISTRADORA** e mantidas em contas de depósito individuais separadas em nome dos Cotistas.

4.3. Todos os Cotistas desta Classe de Cotas terão os mesmos direitos econômico-financeiros e obrigações, sendo possível a emissão de várias séries de cotas desta Classe de Cotas, conforme Suplemento da Oferta que disporá sobre as características da emissão das cotas.

Direitos Econômico-Financeiros

4.4. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, e serão integralizadas e amortizadas de maneira proporcional.

Valor das Cotas

4.5. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.5.1. Apenas para esclarecer, a Administradora determinará o valor da cota com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas pelo número de Cotas desta Classe de Cotas no fechamento dos mercados e, para tanto, utilizará o valor do patrimônio líquido do Fundo constante no final do dia ("Cota de Fechamento").

Distribuição e Subscrição das Cotas

4.6. As Cotas serão objeto de Ofertas destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.6.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

4.6.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

a) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**;
b) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento e do respectivo boletim de subscrição de Cotas; e
c) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e

d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento.

Chamadas de Capital

4.7. A **CONSULTORIA E$SPECIALIZADA** poderá instruir a **ADMINISTRADORA** a realizar Chamadas de Capital, nos termos de cada Compromisso de Investimento e deste Regulamento.

4.7.1. As Chamadas de Capital previstas neste item 5.7 poderão ser realizadas ao longo do Prazo de Duração, observado que as Chamadas de Capital serão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista.

Integralização das Cotas

4.8. As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruções do **GESTOR**, observados os procedimentos descritos abaixo.

4.8.1. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido dentro do prazo estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, a contar do envio da Chamada de Capital, devendo as integralizações serem convertidas em Cotas no último Dia Útil do prazo previsto para referidas integralizações.

4.8.2. A integralização de Cotas será realizada exclusivamente em moeda corrente nacional (i) por meio de plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Inadimplemento dos Cotistas

4.9. No caso de inadimplemento, a **ADMINISTRADORA** notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a **ADMINISTRADORA** poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), (c) dos custos de tal cobrança;

b) deduzir o valor inadimplido, acrescidos de multa e juros conforme o item “a” acima, de quaisquer distribuições pela Classe de Cotas devidos a esse Cotista Inadimplente,

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

c) convocar uma Assembleia Geral, desde que a Classe de Cotas não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada capital comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

d) suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e econômicos, conforme descrito neste Regulamento, estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe de Cotas.

4.9.1. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

4.9.2. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela **ADMINISTRADORA** ou por esta Classe de Cotas com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente.

4.9.3. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Procedimentos referentes à Amortização de Cotas

4.10. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, conforme orientação e recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, às expensas da Classe de Cotas, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização.

4.10.1. Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou pelo escriturador, conforme o caso.

4.10.2. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

aplicável.

Resgate das Cotas

4.11. Por se tratar de uma Classe de Cotas fechada, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada da Classe de Cotas. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os procedimentos de liquidação da Classe de Cotas, previstos neste Regulamento e/ou na regulamentação vigente.

Transferência de Cotas

4.12. As Cotas poderão ser livremente transferidas pelos Cotistas no mercado secundário, observadas as condições descritas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

4.12.1. Os terceiros adquirentes deverão ser obrigatoriamente Investidores Qualificados e deverão aderir aos termos e condições da Classe de Cotas, por meio da assinatura e entrega, pela **ADMINISTRADORA**, dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotistas.

Preço de Integralização das Cotas

4.13. O Preço de Integralização de cada Cota subscrita e a ser utilizado para as integralizações de Cotas subscritas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e boletins de subscrição é equivalente ao Preço de Subscrição.

4.13.1. A responsabilidade dos cotistas desta Classe de Cotas **não** é limitada ao valor de suas cotas, observado o que dispuser a regulamentação da CVM a respeito.

Registro das Cotas

4.14. As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação em plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central e CVM.

CAPÍTULO V – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

5.1. As quantias que forem atribuídas à Classe de Cotas a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros da Classe de Cotas serão incorporadas ao patrimônio da Classe de Cotas e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e demais despesas e encargos do Fundo e/ou de suas Classe de Cotas, sendo que a distribuição de resultados será realizada a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, respeitado seu dever fiduciário e as disposições a seguir.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

5.2. Havendo disponibilidades, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos segundo o regime de caixa (com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30/10 e 30/04 de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes) deverão ser distribuídos aos Cotistas semestralmente (sem prejuízo de serem distribuídos em periodicidade menor), cabendo à **CONSULTORIA ESPECIALIZADA** deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, nos termos da legislação aplicável.

5.2.1. Os lucros apurados na forma do 0 acima deverão ser pagos sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

5.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros, ou seja, no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à distribuição.

5.3. Sem prejuízo da distribuição periódica disposta no 0 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente ou trimestralmente, observado o disposto no item 5.2.2. acima e a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe de Cotas, a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

5.4. A **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, visando a arcar com despesas relacionadas à administração dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, poderá formar "Reserva de Despesas", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos.

5.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no 0 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe de Cotas aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO VI - DA REMUNERAÇÃO

6.1. Pelos serviços de administração fiduciária, que incluem os serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo **FUNDO** uma Taxa de Administração equivalente à somatória dos seguintes valores ("Taxa de Administração"):

> **Taxa de Administração:** 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano), observado o Mínimo Mensal.
> **Base de Cálculo**: valor diário do Capital Comprometido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

Provisionamento: diário.
Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.
Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
Mínimo Mensal: R$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Índice de Correção: IPCA - Índice de Preços ao Consumidor.
Periodicidade de Correção: anual.
Taxa de Administração Máxima: Não há. O FUNDO estará sujeito às Taxas de Administração cobrada pelos fundos investidos, se houver.

6.2. Pelos serviços de gestão, quando contratado o **GESTOR** nos termos previstos neste Regulamento, será devida pelo **FUNDO** a seguinte taxa de gestão:

Taxa de Gestão: 1,00% a.a. (um inteiro por cento ao ano).
Base de Cálculo: A Taxa incidirá, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos): (i) Durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses a contar da primeira integralização de cotas do FUNDO, incidirá sobre o valor diário do Capital Comprometido do FUNDO corrigido pela variação do IPCA; e (ii) A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) a contar da primeira integralização de cotas do FUNDO, incidirá sobre o menor valor entre: (a) o valor diário do Patrimônio Líquido do FUNDO ou (b) o valor diário do Capital Comprometido do FUNDO corrigido pela variação do IPCA.
Provisionamento: diário.
Base de Cálculo do Capital Comprometido e/ou do Patrimônio Líquido: D-1.
Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
Mínimo Mensal: Não há.
Índice de Correção: IPCA - Índice de Preços ao Consumidor.
Periodicidade de Correção: anual.
Taxa de Gestão Máxima: Não há. O FUNDO estará sujeito às Taxas de Administração cobrada pelos fundos investidos, se houver.

6.3. Pelos serviços de custódia, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de custódia:

Taxa de Máxima de Custódia: Se aplicável, estará englobada na Taxa de Administração.

6.4. Em função do resultado desta Classe de Cotas ou do Cotista, será devida taxa de performance ao **GESTOR**, quando contratado pelo **FUNDO**, calculada nos seguintes termos ("Taxa de Performance"):

Taxa de Performance: 15% (quinze por cento) sobre o que superar a variação do IPCA acrescida de um spread de 6,50% a.a. (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), a ser apurado no momento da realização e cada distribuição.
Método de cálculo: com base no resultado de cada aplicação efetuada por Cotista (método do passivo).
Periodicidade de Provisionamento: Diário.
Data de Pagamento: Dia útil subsequente ao da distribuição que ensejou a Taxa de Performance.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

6.4.1. Para fins de cálculo da Taxa de Performance, será utilizada a seguinte fórmula:

TP = [VD – (VCICA – VAD)] x P

Onde:
TP = Taxa de Performance a ser paga;
VD = Valor Bruto a ser distribuído aos cotistas, antes de tributos e cobrança da Taxa de Performance.
VCICA = Valor do capital investido pelo cotista corrigido e ajustado
VAD = Soma dos valores anteriormente distribuídos ou amortizados anteriormente, acrescido da variação do IPCA no período, calculado de forma pro rata die;
P = 15% (quinze por cento)

6.4.2. É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da cota da Classe de Cotas for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

6.4.3. Taxa de Performance Antecipada: Em caso de destituição do **GESTOR**, após sua contratação, sem justa causa (nos termos do item 6.4.4 abaixo), será devida ao **GESTOR** uma remuneração a título de performance antecipada a qual será calculada na forma do item 6.4.1 acima, como se tivesse sido realizada distribuição da totalidade do patrimônio líquido aos cotistas (ainda que por meio da entrega de ativos e não somente da liquidez disponível), na data de destituição do **GESTOR**. Deverá ser considerado, para fins de cálculo, o valor de mercado dos ativos constantes do patrimônio do **FUNDO**, devendo ser elaborado laudo de avaliação específico para tanto.

6.4.4. Para fins do disposto no item 6.4.3 acima, entende-se por destituição sem justa causa quando o **GESTOR** venha a ser substituído ou destituído sem que tenha sido ocorrido: (i) dissolução, liquidação, falência ou recuperação judicial do **GESTOR**; (ii) descredenciamento do **GESTOR** pela CVM para o exercício regular de suas atividades de gestão da carteira do **FUNDO**; (iii) comprovada atuação com imprudência , imperícia, fraude ou violação material no desempenho de suas funções e cumprimento de suas obrigações nos termos da regulamentação vigente ou do presente Regulamento.

6.5. Não serão devidas pelos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe de Cotas e quando do resgate de suas cotas.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

7.1. Não obstante o emprego, pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, O Fundo estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos cotistas, quais sejam:

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

(i) **RISCO DE LIQUIDEZ**: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, esta Classe de Cotas poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para esta Classe de Cotas, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar esta Classe de Cotas a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento.

(ii) **RISCO DE CRÉDITO**: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações desta Classe de Cotas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a Carteira.

(iii) **RISCO DE MERCADO**: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe de Cotas, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

(iv) **RISCOS DE ACONTECIMENTOS E PERCEPÇÃO DE RISCO EM OUTROS PAÍSES**: 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, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Investidas e, por conseguinte, os resultados desta Classe de Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

(v) **RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E A POLÍTICA GOVERNAMENTAL**: a Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR,** 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 de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

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

(vi) **RISCOS DE ALTERAÇÕES DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA**: o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar as Sociedades Investidas, os Outros Ativos integrantes da Carteira, esta Classe de Cotas e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis às Sociedades Investidas, aos Outros Ativos integrantes da Carteira, ao Fundo, à Classe de Cotas e/ou aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS POR PARTE DESTA CLASSE DE COTAS**: os investimentos desta Classe de Cotas são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos por esta Classe de Cotas estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos.

(viii) **RISCO DE RESGATE DAS COTAS EM TÍTULOS E/OU ATIVOS IMOBILIÁRIOS**: conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação desta Classe de Cotas em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou Ativos Imobiliários que venham a ser recebidos desta Classe de Cotas.

(ix) **RISCO RELACIONADO AO RESGATE E À LIQUIDEZ DAS COTAS**: o **FUNDO** e suas Classes de Cotas, constituídas sob a forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que as Classe de Cotas tenham disponibilidade para tanto, a critério do **GESTOR**, ou na data de liquidação da referida Classe de Cotas. Caso os Cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos nas Classes de Cotas, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento. Ainda, considerando tratar-se de um produto novo e que o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

(x) **RISCO DE DERIVATIVOS**: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe de Cotas, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas.

(xi) **LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIZAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DE SUAS CLASSES DE COTAS:** A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no Regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes. Desta forma, para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do **FUNDO** e suas Classes de Cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, nos termos do Regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante o FUNDO. Além disso, o Regulamento do FUNDO estabelece que o dever de reparação do FUNDO e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.

(xii) **RISCOS RELATIVO À PERDA DE PROPRIEDADE POR VÍCIOS NA CADEIA DOMINIAL** A análise das respectivas cadeias dominiais dos Ativos Imobiliários , durante o processo de auditoria (*due diligence*), poderá constatar a existência de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, pessoas jurídicas brasileiras que sejam controladas (diretamente ou indiretamente) por capital estrangeiro, dentre os antigos proprietários dos Ativos Imobiliários, de modo que a aquisição destes por

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

tais proprietários anteriores, bem como a sua transferência aos adquirentes posteriores – incluindo o Fundo, poderá estar sujeita aos efeitos previstos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada ("Lei nº 5.709"). Referida norma legal disciplina as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas, bem como por pessoas jurídicas brasileiras cujo controle, direto ou indireto, seja exercido por estrangeiros, impondo o cumprimento de condições específicas, conforme detalhadas na lei, para que sejam consideradas válidas as referidas aquisições. Nesse sentido, conforme previsão constante no seu artigo 15, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições da Lei nº 5.709 é nula de pleno direito, sendo certo que a declaração de tal nulidade em juízo acarreta a imediata restauração da propriedade do imóvel rural ao alienante que pretendeu transmiti-lo ao estrangeiro, com a consequente restituição do valor pago no âmbito da aquisição. Ressalta-se, ainda, que a decretação da nulidade da transmissão do imóvel em um ponto da cadeia dominial invalida, também, todos os atos de transferência de propriedade subsequentes.

(xiii) **RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS** Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (due diligence) realizada pelo Fundo ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá: (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

(xiv) **RISCO DECORRENTE DA POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS DO FUNDO EM CASO DE LIQUIDAÇÃO:** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

consequentemente, os seus Cotistas.

(xvi) **RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE**: As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Consultora Especializada e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Consultora Especializada e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando em prejuízos aos Cotistas.

(xvii) **RISCO DE NÃO ASSUNÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO PELA CONSULTORIA ESPECIALIZADA**: Caso a Consultoria Especializada não logre êxito sem eu credenciamento como administrador de carteiras (gestor) e esteja apta a assumir as atividades de gestão do FUNDO, na forma prevista neste Regulamento; o FUNDO poderá ter que contratar gestor terceiro para assunção de tais atividades, podendo ocorrer atrasos na implementação de sua política de investimentos, diminuindo a perspectiva de rentabilidade dos investidores.

(xviii) **DEMAIS RISCOS:** A Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou do GESTOR, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

7.2. As aplicações realizadas na Classe de Cotas não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, da **CONSULTORIA ESPECIALIZADA**, do Custodiante, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.3. Em decorrência dos fatores de risco indicados acima e de todos os demais fatores de risco aos quais esta Classe de Cotas está sujeita, a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por eventual depreciação da carteira e/ou por eventuais prejuízos que os cotistas venham a sofrer em caso de liquidação da Classe de Cotas, exceto se a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

CAPÍTULO VIII – DOS EVENTOS DE VERIFICAÇÃO

8.1. São considerados eventos de verificação do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas ("Eventos de Verificação"), dentre outros dispostos na legislação vigente:

I – caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;

II – caso haja a reavaliação dos ativos considerados ilíquidos pela **ADMINISTRADORA**, integrantes da carteira da Classe de Cotas;

III – caso a Classe de Cotas permaneça desenquadrada, no ativo por prazo superior a 30 (trinta) dias; e

IV – qualquer pedido de declaração de insolvência da Classe de Cotas.

8.2. Caso a **ADMINISTRADORA**, em razão dos Eventos de Verificação acima ou no curso de suas atividades, verifique que o patrimônio líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá adotar os procedimentos descritos na Resolução CVM 175, devendo:

(i) imediatamente: (a) não realizar amortização de Cotas; (b) não realizar novas emissões de Cotas; (c) comunicar a existência do patrimônio líquido negativo às Gestoras; e (d) divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175;

(ii) em até 20 (vinte) dias: (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com as Gestoras, do qual conste, no mínimo: (1) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (2) balancete; e (3) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá contemplar as possibilidades previstas no Artigo 102, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e (b) convocar Assembleia Especial de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo de que trata a alínea "a" acima, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

8.2.1. Caso após a adoção das medidas previstas na alínea (i) do item 8.2 acima os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas na alínea (ii) do item 8.2 acima se torna facultativa.

8.2.2. Caso anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, o **GESTOR** e a **ADMINISTRADORA** ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste item 8.2 e subitens, devendo a **ADMINISTRADORA** divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

8.2.3. Caso posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, e anteriormente à sua realização, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deve ser realizada para que o **GESTOR** apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no artigo abaixo.

8.2.4. Na Assembleia Especial de Cotistas, em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que serão permitidas novas subscrições de Cotas;

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

(iii) liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(iv) determinar que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

8.2.5. O **GESTOR** deve comparecer à Assembleia Especial de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência deste não impõe à **ADMINISTRADORA** qualquer óbice quanto a sua realização.

8.2.6. Na Assembleia Especial de Cotistas é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

8.2.7. Caso a Assembleia Especial de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no item 8.2.4 acima, a **ADMINISTRADORA** deverá ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

8.2.8. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deve adotar as seguintes medidas:

(i) divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175; e

(ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

8.2.9. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe afetada pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE DE COTAS

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

9.1. A Classe de Cotas será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

(i) por deliberação de Assembleia Geral;
(ii) caso seja deliberado em Assembleia Geral que um Evento de Verificação constitui um Evento de Liquidação;
(iii) por determinação da CVM, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; e
(iv) caso todos os ativos da Classe de Cotas tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração.

9.2. Na hipótese de liquidação da Classe de Cotas nos casos acima previstos, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo eventualmente definido na assembleia de cotistas, ou, no caso de determinação da CVM, no prazo estabelecido pela Autarquia ou, em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da ordem de liquidação da Classe de Cotas.

9.3. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos desta Classe de Cotas será realizada em observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e suas Classes de Cotas.

9.4. Quando do encerramento e liquidação desta Classe de Cotas, os Auditores Independentes deverão emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

CAPÍTULO X - COMUNICAÇÃO ENTRE OS COTISTAS E A ADMINISTRADORA

10.1. As informações ou documentos para os quais este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" devem ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas.

10.2. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a "ciência", "atesto", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos e sistemas utilizados pela **ADMINISTRADORA**.

10.2.1. A **ADMINISTRADORA** utiliza sistemas contratados para o envio eletrônico dos comunicados aos cotistas. Na impossibilidade do envio por meio desse sistema, a **ADMINISTRADORA** envia os comunicados através do e-mail do cotista, cadastrado na base de dados do **FUNDO** e suas Classes de Cotas.

10.2.2. Caso a distribuição das cotas da Classe de Cotas seja realizada por conta e ordem, a **ADMINISTRADORA** se utiliza dos mesmos meios para envio dos comunicados ao distribuidor por conta e ordem, para que este, conforme sua responsabilidade, envie aos cotistas por ele distribuídos.

DocuSign Envelope ID: EEBEC7EB-6F95-459C-ABF4-8C35D2395FF5

10.3. Caso o cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, incluindo seus anexos, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

10.4. A **ADMINISTRADORA** deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas cotas.

10.5. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas.

10.6. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido a **ADMINISTRADORA**, no endereço de sua sede, devendo o **FUNDO** ou suas Classes de Cotas arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

10.7. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste anexo e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento, neste anexo ou legislação vigente. Ademais, caso haja conflito de disposições constantes neste anexo e nos apêndices, caso haja, prevalecem as disposições dos apêndices.

São Paulo/SP, 07 de junho de 2024.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.