Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

REGULAMENTO DO FIBRA EXA RED HEIFER TERRAS BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.544.808/0001-50

VIGÊNCIA: 21/01/2026

Parte Geral

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO, COMPOSTO POR ESTA PARTE GERAL, SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER (RESPECTIVAMENTE, "REGULAMENTO", "PARTE GERAL", "ANEXOS" e "APÊNDICES"), DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO VI E SUBSIDIARIAMENTE, ANEXO NORMATIVO III, CONFORME ALTERADOS ("RESOLUÇÃO"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO ("EM CONJUNTO, "NORMAS").

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, cada uma das classes de cotas do Fundo (cada qual, uma "Classe").

1.4. As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

Orientações Gerais

1.5. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do **FIBRA EXA RED HEIFER TERRAS BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") e comuns às suas Classes.

1.6. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., CNPJ: 27.652.684/0001-62, Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador").

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

Gestor

2.2. EXA CAPITAL ASSET LTDA., CNPJ: 52.213.100/0001-08, Ato Declaratório CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023 ("Gestor" e, quando em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").

2.2.1. Serviços: O Gestor observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, o que inclui decidir sobre o investimento e o desinvestimento de recursos da Classe em valores mobiliários, observada a Política de Investimento, as competências de responsabilidade privativa do Administrador, nos termos deste Regulamento, do Acordo Operacional, da Resolução e das demais regulamentações aplicáveis.

2.2.2. Quanto aos Ativos-Alvo Imobiliários, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, em conjunto com o Cogestor (conforme abaixo definido), que são os responsáveis pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações.

2.2.3. Caso o Gestor contrate cogestor para determinada Classe, desde que previamente deliberado pela Assembleia de Cotistas, as informações do prestador de serviços estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

2.2.4. Sem prejuízo, a contratação do cogestor estará condicionada à prévia submissão aos procedimentos de diligência do Administrador, nos termos das políticas e critérios por este estabelecidos.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

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

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

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

Propriedade Fiduciária

2.6. Os bens e direitos integrantes do patrimônio das classes do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício das respectivas Classes e dos seus cotistas ("Cotistas"), cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a respectiva política de investimento das Classes, obedecidas as decisões tomadas pelas Assembleias de Cotistas e/ou este Regulamento e seus Anexos.

2.7. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da respectiva Classe.

2.8. Os bens e direitos integrantes do patrimônio das Classes do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

2.9. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio das respectivas Classes.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. O Fundo terá uma Classe única de cotas, sendo que poderá ter futuras emissões de novas classes mediante aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme permitido pela Resolução.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das cotas das Classes ("Cotas") e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

5.2. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

5.3. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

5.4. A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

5.5. As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

5.6. A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

5.7. Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

5.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

5.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

5.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

5.11. Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

5.12. Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e da Classe;
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente;
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(ix) 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 do Fundo e/ou da Classe;
(xii) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira, inclusive taxa de custódia de ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários, despesas com registro de ativos financeiros, valores mobiliários e direitos creditórios;
(xiii) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
(xiv) Despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, e à 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 o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
(xvii) Taxa de performance, se existente;

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, taxa de performance e/ou taxa de distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;
(xix) Taxa máxima de distribuição e taxa máxima de custódia;
(xx) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se contratado;
(xxi) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;
(xxii) Contratação de agência de classificação de risco de crédito, se contratada;
(xxiii) Despesas com controle da titularidade dos créditos de carbono do agronegócio;
(xxiv) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis rurais;
(xxv) Gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais;
(xxvi) Honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada;
(xxvii) Honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
(xxviii) Gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa; e
(xxix) Honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

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

6.3. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo e/ou da Classe devem correr por conta do Prestador de Serviços Essencial que a tiver originado.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes demandarão a convocação de assembleia geral de cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ("Assembleia Geral de Cotistas").

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de assembleia especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com Assembleia Geral de Cotistas, "Assembleia de Cotistas").

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

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

Consulta Formal

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

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

7.5.1 Matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Maioria dos presentes e que representem 90% (noventa por cento) das Cotas emitidas.	A substituição do Gestor ou Cogestor.
Maioria dos presentes e que representem 90% (noventa por cento) das Cotas presentes.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo. Criação de novas Classes. Alteração dos quóruns de deliberação e aprovação das matérias submetidas à Assembleia Geral de Cotistas.
Maioria das Cotas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou Maioria das Cotas presentes e que representem 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A substituição do Administrador. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses com o Fundo, nos termos da Resolução. Alteração da Parte Geral do Regulamento.
Maioria das Cotas presentes.	Todas as demais matérias.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

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

Comunicação

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

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

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

Serviço de Atendimento ao Cotista

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

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

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

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

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

ANEXO DESCRITIVO DA

CLASSE ÚNICA DO FIBRA EXA RED HEIFER TERRAS BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 63.544.808/0001-50

VIGÊNCIA: 21/01/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

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

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo e no Regulamento, com as letras iniciais maiúsculas referem-se ao Fundo e/ou esta Classe Única do Fibra Exa Red Heifer Terras Brasil I Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas do Agronegócio – Fiagro Responsabilidade Limitada ("Classe"), conforme aplicável.

Orientações Gerais

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

1.5. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e, quando se tornarem titulares de Cotas, "Cotistas").

Responsabilidade dos Cotistas

2.2. Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

Regime Condominial

2.3. Fechado.

Prazo de Duração

2.4. A Classe terá encerramento em 09 (nove) anos contados a partir da primeira integralização de Cotas da Classe, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, a critério da Assembleia Especial de Cotistas, sendo os 02 (dois) primeiros anos de investimento e os 07 (sete) últimos anos de desinvestimento.

Subclasses

2.5. A Classe não conta com subclasses.

Cogestão

2.6. FIBRA ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ sob o nº 18.005.720/0001-05, Ato Declaratório CVM nº 13.172, de 18 de julho de 2013 ("Cogestor").

2.6.1 Serviços: O Cogestor é responsável, juntamente com o Gestor, por selecionar todos os Ativos-Alvo Imobiliários e Ativos – Alvo Financeiros da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação, tomada de investimento em conjunto com o Gestor e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

Consultor Especializado

2.7. Poderá ser contratado pelo Gestor em nome da Classe, prestador de serviços de consultoria especializada.

2.7.1. Prescindibilidade: o Consultor Especializado, caso contratado, será prestador de serviços facultativo, sujeito à destituição e substituição formalizada pelo Gestor ou por deliberação da Assembleia de Cotistas nos termos deste Anexo.

2.7.2. Serviços: prestação de serviços de suporte e subsídio as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos-Alvo Imobiliários integrantes ou que posam vir a integrar a carteira de Ativos da Classe.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. A Classe tem como objeto preponderante a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento em:

(i) quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais, os quais poderão ser adquiridos diretamente pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos-Alvo Imobiliários"); e/ou

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

(ii) (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"); (b) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (c) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI"); (d) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("LCI"); (e) Letras Hipotecárias relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (f) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades integrem a cadeia produtiva agroindustrial; e/ou (g) cédulas de produtos rural com liquidação financeira ("CPR-F"); e/ou (h) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo Financeiros" e, em conjunto com Ativos-Alvo Imobiliários, os "Ativos Alvo").

3.1.1. Na primeira emissão de Cotas da Classe ("Primeira Emissão"), os recursos serão destinados para a aquisição de quaisquer Ativos-Alvo Imobiliários.

3.1.1.1. Exceto pelos Ativos-Alvo Imobiliários a serem adquiridos pela Classe com os recursos obtidos com a Primeira Emissão de Cotas, todos os demais Ativos-Alvo Imobiliários a serem adquiridos deverão ser previamente aprovados pelos Cotistas em âmbito de Assembleia Especial de Cotistas.

3.1.2. O Fundo apenas adquirirá Ativos-Alvo Financeiros que sejam previamente aprovados pelos Cotistas em âmbito de Assembleia Especial de Cotistas.

3.2. A Classe deverá possuir mais de 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo listados acima que sejam do agronegócio e passíveis de serem investidos também pelas classes de investimento constituídas nos termos do Anexo Normativo III da Resolução, conforme previsões lá descritas.

3.3. Sempre que o Ativo Alvo fizer parte da porcentagem descrita em 3.2. acima, deverá ser observado, obrigatoriamente, o limite máximo de aplicação por modalidade ou por emissor ou devedor descrito pelo Anexo Normativo III para aquele ativo.

3.4. O investimento pela Classe em Ativos-Alvo Imobiliário se dará com a finalidade de venda, locação atípica (*sale and leaseback*), arrendamento ou exploração do direito de superfície.

3.5. A Classe pode aplicar recursos em cotas de classes de fundos de investimento em renda fixa e títulos de renda fixa, exclusivamente para fins de liquidez para o cumprimento de suas obrigações ("Ativos de Liquidez", em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente "Ativos").

3.6. A Classe pode aplicar recursos em instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.7. É permitida a aquisição de Ativos-Alvo Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, desde que tais ônus (i) estejam vinculados a obrigações cujo valor, individualmente ou em conjunto, seja inferior ao valor de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo Imobiliários; e (ii) sejam cancelados ou baixados com recursos provenientes da própria

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

aquisição. Também é permitida a constituição de ônus reais sobre os Ativos-Alvo Imobiliários, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe.

3.7.1. Não se aplica o disposto no item (ii) da Cláusula 3.7 acima à aquisição de Ativos-Alvo Imobiliários que estejam gravados com os seguintes ônus: **(i)** registro de cédulas de produto rural (CPR) nas respectivas matrículas; e/ou **(ii)** constituição de alienação fiduciária ou penhor sobre plantações, lavouras e demais produtos existentes ou que venham a ser produzidos nos referidos Ativos-Alvo Imobiliários.

Prestação de garantias

3.8. O Gestor e o Cogestor não poderão prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma.

Localização Geográfica

3.9. A Classe poderá investir em Ativos-Alvo Imobiliários em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

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

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais

4.2. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Risco de Crédito

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

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

Risco de Crédito dos Arrendatários

4.4. A Classe fica exposta ao risco de inadimplência dos locatários ou compradores dos imóveis rurais, seja via arrendamento, parceria ou venda. Falhas no pagamento podem afetar o fluxo de caixa e comprometer a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Liquidez da Carteira

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

4.5.1. Adicionalmente, especificamente em relação ao risco de liquidez da carteira da Classe, o gerenciamento é realizado pelo Gestor nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos Ativos de Liquidez em um determinado prazo, ponderado pelas regras de amortização e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação dos Ativos de Liquidez nas condições de mercado vigentes.

Risco de Mercado das Cotas

4.6. Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco Tributário

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

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

Risco Imobiliário

4.8. Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis

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

Risco de Desastres e Sinistro

4.10. A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

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

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

4.12. O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco de Apreçamento dos Imóveis Rurais

4.13. O Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais da carteira da Classe pela indicação de perdas em seu valor, que podem ser impactadas por outras variáveis que não só o valor da terra nua. Assim, o valor efetivo de alienação de determinado imóvel rural pode ser inferior ao valor descrito em suas demonstrações financeiras. Ainda, os imóveis rurais são avaliados pelo seu custo de aquisição.

Risco de Desvalorização dos Imóveis Rurais ou Vacância

4.14. A Classe poderá incorrer em perdas decorrentes da vacância de imóveis integrantes de sua carteira, seja em razão da não celebração de instrumentos que tenham por objeto a concessão do uso e gozo dos imóveis rurais ("Contratos de Arrendamento") e/ou de instrumentos que tenham por objeto o uso comercial, industrial ou logístico dos imóveis rurais, na modalidade *sale and leaseback* ("Contratos de Locação"), seja pela extinção, inadimplemento ou rescisão antecipada dos contratos vigentes. A eventual impossibilidade de ocupação dos imóveis por terceiros impactará diretamente a geração de receitas e, consequentemente, o resultado da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os imóveis rurais integrantes do portfólio do Classe poderão sofrer desvalorização por fatores diversos, incluindo, sem limitação, condições climáticas adversas, degradação do solo, mudanças nas políticas de uso do solo e zoneamento, ausência de infraestrutura, contestações fundiárias ou ambientais, bem como deterioração física dos ativos e variações de mercado. A desvalorização poderá afetar tanto a precificação dos ativos no valor patrimonial da Classe quanto sua liquidez em eventuais alienações.

A ocorrência de vacância prolongada ou a necessidade de alienação dos imóveis em um contexto de mercado adverso poderá obrigar a Classe a aceitar condições menos favoráveis de venda ou locação, comprometendo a capacidade de cumprir suas obrigações e distribuir rendimentos aos Cotistas, além de potencialmente ensejar perdas patrimoniais relevantes.

Risco Ambiental

4.15. Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos,

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Certas atividades do agronegócio podem causar impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva a quem direta ou indiretamente der causa à degradação ambiental, de forma que eventual pagamento de indenização pela Classe pode impedir ou reduzir a realização de investimentos, gerando potenciais efeitos adversos nos seus resultados.

Risco de Regularidade de Imóveis Rurais

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

Risco de Execução das Garantias de Ativos - Alvo Financeiros

4.17. O investimento em Ativos - Alvo Financeiros envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Ativos-Alvo Financeiros. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Ativos-Alvo Financeiros, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Específicos de CRI, CRA, LCI, LCA e LH

4.18. O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Letras de Crédito Imobiliário, Letras de Crédito do Agronegócio, e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem também impactar negativamente a rentabilidade da Classe, que também usufruem de benefício fiscal, como regra.

Riscos Relativos à Securitização

4.19. Os CRIs e CRAs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

lastro, e com os detentores de CRA pelos créditos relativos ao agronegócio como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos Certificados.

Risco de Contratos Atípicos de Locação Rural

4.20. Os Contratos de Locação firmados pela Classe, embora permitam maior flexibilidade contratual, não contam com a previsibilidade e a uniformidade dos contratos típicos, o que pode aumentar a exposição da Classe a disputas jurídicas, interpretações divergentes e riscos de execução.

Tais contratos podem prever prazos longos, obrigações personalizadas e cláusulas de renovação ou rescisão distintas da legislação agrária tradicional, podendo gerar incertezas quanto à continuidade do recebimento de receitas, além de implicar custos elevados em caso de eventual resolução antecipada.

Ademais, o reconhecimento e a eficácia de cláusulas específicas perante o Poder Judiciário dependerão do entendimento do juízo competente, podendo a Classe ser compelida a aceitar condições menos favoráveis em processos de mediação, arbitragem ou ação judicial.

Risco de *Sale and Leaseback*

4.21. Operações estruturadas sob a forma de *sale and leaseback*, expõem a Classe a riscos específicos relacionados à solvência e à continuidade operacional do locatário, cujo desempenho é fundamental para a geração de receitas.

Em tais estruturas, existe a possibilidade de que o locatário original enfrente dificuldades financeiras, operacionais ou jurídicas após a venda do imóvel rural, tornando-se inadimplente ou incapaz de cumprir suas obrigações contratuais. Nesses casos, a Classe poderá ser compelida a rescindir o contrato, retomar a posse do imóvel e buscar novo locatário, o que poderá ocorrer em condições de mercado desfavoráveis e impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Além disso, por se tratar de estruturação contratual que pode conter cláusulas específicas de recompra, não renovação automática ou penalidades assimétricas, a Classe poderá não conseguir reverter a operação sem perdas significativas de valor, especialmente em mercados menos líquidos ou com imóveis de uso altamente específico.

Risco de Dependência Econômica e Operacional do Locatário em Contratos Atípicos

4.22. A Classe poderá ficar excessivamente dependente da performance econômica de um único locatário ou operador rural. Essa dependência poderá representar risco relevante caso esse locatário enfrente dificuldades financeiras, operacionais ou setoriais, o que poderá comprometer não apenas o pagamento dos valores pactuados, mas também a preservação e conservação dos imóveis, elevando o risco de vacância e necessidade de reinvestimentos.

Risco de Ineficácia de Garantias em Contratos Atípicos

4.23. Em virtude da flexibilidade contratual dos contratos atípicos, as garantias pactuadas – sejam reais ou fidejussórias – podem ter menor padronização e exigibilidade do que aquelas normalmente aplicadas em contratos de arrendamento. Em caso de inadimplemento, a execução dessas garantias poderá ser

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

mais complexa e demorada, especialmente se envolver bens de difícil avaliação ou se sujeitar a litígios fundiários, ambientais ou trabalhistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada taxa de administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros ("Taxa de Administração"):

(i) Valor da Taxa: 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos 6 (seis) primeiros meses após o início da Classe, qual seja, após a primeira integralização de Cotas, e a partir do 7º (sétimo) mês, R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada taxa de gestão, a ser paga ao Gestor e o Cogestor, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros ("Taxa de Gestão"):

(i) Valor da Taxa: 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano (base 252 dias), sendo 0,7% (sete décimos por cento) referente ao Gestor e 0,5% (cinco décimos por cento) referente ao Cogestor.
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), sendo R$21.000,00 (vinte e um mil reais) referente ao Gestor e R$15.000,00 (quinze mil reais) referente ao Cogestor, em todo caso, os valores serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa Máxima de Custódia

5.3. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.
(iv) Valor Mínimo: R$ 1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

Taxa Máxima de Distribuição

5.4. A Classe não conta com distribuidores das Cotas que atuem de forma contínua, o Anexo Descritivo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

5.5. A remuneração dos distribuidores que sejam contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos das respectivas ofertas, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, e alterações posteriores.

Taxa de Performance

5.6. Não será devida pela Classe taxa de performance.

Taxa de Ingresso e Saída

5.7. Não serão cobradas, dos Cotistas, taxas de ingresso e de saída da Classe.

Taxa de Estruturação

5.8. Não será devida taxa de estruturação.

Taxa Máxima de Administração e de Gestão

5.10 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. Admite-se que as emissões subsequentes de Cotas sejam formalizadas por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, e a exclusivo critério destes, até o limite total de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), cabendo ao Cogestor apenas a apresentação de recomendação de uma nova emissão, sem participação no ato de aprovação ou formalização. Neste caso, o valor de cada nova Cota será preferencialmente (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou, se possível, (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso sejam listadas em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Direito de Preferência

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

6.3. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Especial de Cotistas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, podendo ceder tal direito a outros cotistas ou a terceiros, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Especial de Cotistas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor.

Subscrição

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

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

Forma de Integralização

6.5. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução e aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela Assembleia Especial de Cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe ou quando a Classe for restrita.

Chamadas de Capital e Prazo de Integralização

6.6. As chamadas de capital, quando aplicáveis, serão realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, observado que cada chamada de capital deverá ser realizada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos para a data limite para depósito pelo Cotista. Cada chamada de capital será realizada pelo Administrador por meio do envio de correspondência eletrônica dirigida para os Cotistas, aos endereços de contato constantes no cadastro mantido pelo Cotista junto ao escriturador ou intermediário responsável.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

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

Negociação

6.8. As Cotas poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.

Amortização

Periodicidade

6.9. A Classe realizará as amortizações valor unitário das Cotas na ocorrência de um Evento de Liquidez, abaixo definido, conforme o Patrimônio Líquido permita ("Amortizações").

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

6.9.1 As Amortizações mencionadas na Cláusula acima ocorrerão independentemente da realização de Assembleia de Cotistas caso decorra de recebimento de recursos ordinário dos instrumentos que formalizaram a aquisição e/ou alienação dos respectivos Ativos-Alvo Imobiliários.

6.9.2 A Amortização das Cotas ocorrerá no momento em que ocorrer o Evento de Liquidez, considerando os recebimentos decorrentes do referido evento.

6.9.3 Define-se "Evento de Liquidez" como a realização da venda de qualquer dos Ativos-Alvo Imobiliários que tenham sido adquiridos pela Classe.

Forma de Pagamento

6.10. O pagamento poderá ser feito por crédito em conta ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.11. O valor da Cota será calculado e divulgado diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

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

Recusa de Aplicações

6.13. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Condições Adicionais

6.14. Condições adicionais de ingresso e retirada da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador.

6.15. A partir do encerramento de cada distribuição de Cotas da Classe, a Classe terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para aplicação dos respectivos valores.

6.15.1. O prazo descrito acima poderá ser prorrogado 1 (uma) vez por igual período.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas, devendo os Prestadores de Serviços Essenciais tomarem as providencias determinadas pela regulamentação vigente, podendo o Cogestor apenas recomendar tais providências, sem poderes de deliberação ou execução.

Segregação Patrimonial

7.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

Soberania das Assembleias de Cotistas

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

7.3.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.4. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

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

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

8. EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. Constituem eventos de liquidação da Classe, os quais uma vez ocorridos promovem a liquidação da Classe nos termos da Resolução:

(i) Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe;
(ii) Caso haja determinação da CVM, em caso de violação de disposições legais ou regulatórias; e/ou

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

(iii) Caso os Prestadores de Serviços Essenciais não venham a ser substituídos, observados termos e prazo previstos no Regulamento, neste Anexo Descritivo e na regulamentação aplicável.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas") da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

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

Consulta Formal

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

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Maioria das Cotas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou Maioria das Cotas presentes e que representem 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
90% (noventa por cento) dos Cotistas presentes.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe. Aprovação de investimento em Ativos-Alvo. Alteração da política de investimento da Classe.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

	Alteração da forma de amortização das Cotas. Alteração do rol de Eventos de Liquidação da Classe. Aprovação para novas emissões de Cotas da Classe. Prorrogação de prazo da Classe. Alteração dos quóruns de deliberação e aprovação das matérias submetidas à Assembleia Especial de Cotistas.
Maioria das Cotas presentes.	Todas as demais matérias.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. Poderá ser eleito 1 (um) Representantes dos Cotistas.

Prazo de Mandato

10.2. O Prazo de Mantado dos Representantes dos Cotistas é de 1 (um) ano.

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.3. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

10.4. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

10.5. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Regulação, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

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

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

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

Distribuição de Rendimentos e Resultados

11.2 A Classe poderá distribuir a seus cotistas percentual de seu resultado auferido pelo regime de competência ("Lucro Contábil"), a ser distribuído aos Cotistas pelo Administrador, observada orientação do Gestor, independente de realização de Assembleia Especial de Cotistas.

11.3 De acordo com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, a distribuição de resultados do FIAGRO deve obedecer ao regime de competência e se limitar ao lucro contábil, ou seja, lucro acumulado ou do exercício. O FIAGRO pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência.

11.4 Considerar-se-á rendimento para os fins da Classe os recursos recebidos em decorrência dos Contratos de Arrendamento, Contratos de Locação e/ou quaisquer instrumentos atinentes aos Ativos-Alvo Imobiliários e que não sejam considerados Eventos de Liquidez, incluindo-se, entre outros, os valores recebidos a título de arrendamento, bem como qualquer outra receita acessória ou indenização decorrente dos Ativos-Alvo Imobiliários.

11.5 Caso a Classe receba recursos decorrentes de eventos extraordinários de pagamento decorrentes de eventos não alinhados entre o Gestor e o Administrador e que não sejam classificados como Eventos de Liquidez ou classificados na forma da Cláusula 11.4 acima, será convocada Assembleia Especial de Cotistas para deliberar a forma de distribuição de referidos rendimentos da Classe.

11.6 A Classe receberá os recursos decorrentes dos arrendamentos nos meses de maio e novembro. Assim sendo, as distribuições de rentabilidade ocorrerão no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses subsequentes aos referidos pagamentos.

11.7 Farão jus aos rendimentos e Amortizações de que tratam as Cláusulas acima os titulares de Cotas devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidos pela instituição escrituradora das Cotas. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e Amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e

Docusign Envelope ID: 75841344-C915-4052-8582-2D22BE0ED11D

abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Liquidação da Classe por Deliberação dos Cotistas

11.8 Além das outras hipóteses descritas em norma, a Classe poderá ser liquidada por deliberação de Assembleia Especial de Cotistas, devendo, para tanto, ser apresentado aos Cotistas um plano de liquidação elaborado conjuntamente pelo Gestor e Administrador, que deverá conter, no mínimo, prazos e condições detalhadas para fins da entrega dos valores ou, conforme o caso, ativos, aos Cotistas, além das respectivas justificativas para arbitramento de tais prazos e condições, conforme aplicável, e forma de encerramento da Classe.

Definições

11.9 Para fins deste Regulamento, "Dia Útil" significa cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro brasileiro, conforme especificados na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020. Caso qualquer data em que venha a ocorrer qualquer evento relativo a pagamentos, ou cuja definição envolva Dias Úteis, nos termos do Regulamento, não seja Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.