



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO

RELATÓRIO MENSAL
FEVEREIRO 2026

SFI Investimentos do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 44.286.898/0001-81

GESTOR

SFI Investimentos

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval

CUSTODIANTE

Banco Daycoval

ESCRITURAÇÃO

Banco Daycoval

INÍCIO DO FUNDO

Dezembro/21

TICKER B3

IAGR11

CÓDIGO ISIN

BRIAGRCTF002

PÚBLICO-ALVO

Pessoas Físicas, Jurídicas e Fundos de Investimentos

CLASSIFICAÇÃO SETORIAL

Financeiro e Outros/Fundos/Fundos Imobiliários

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 19.074.670,53

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS

2.797.940

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,20% a.a.

TAXA DE GESTÃO

0,80% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder 130% do CDI

ANÚNCIO DOS RENDIMENTOS:

Último dia útil do mês

PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS:

10º dia útil do mês subsequente

4,29%

Rentabilidade – Cota
Mercado em 2026

-0,23%

Rentabilidade – Cota
Mercado em fev/2026

0,00%

Dividend Yield¹

R\$ 4,38

Preço da Cota
Mercado²

(CM / CP = 64%)

R\$ 6,82

Valor da Cota
Patrimonial^{2,3}

3.410

Número de cotistas

¹ O Dividend Yield anualizado do fundo é calculado com base na cota de mercado. Conforme Comunicado ao Mercado publicado no dia 30/06/2025, o fundo não poderá distribuir rendimentos enquanto houver prejuízo contábil acumulado, em regime de competência.

² Preço de fechamento do dia 27/02/2026. CM = Cota Mercado; CP = Cota Patrimonial

³ Houve remarcação do CRA Piva em fevereiro pelo Administrador, com impacto positivo na Patrimônio Líquido do fundo. Para maiores detalhes, consultar a carteira e o anexo ao relatório.

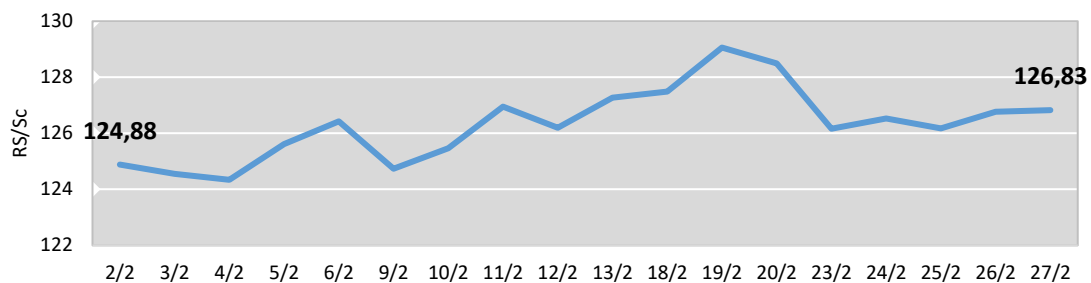
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



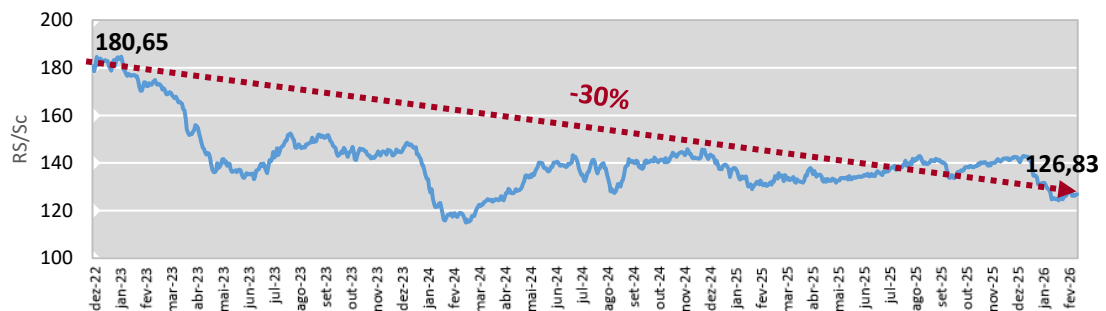
SOJA: Em fevereiro/26, os preços domésticos da soja recuaram para os menores níveis em dois anos, pressionados principalmente pela queda do dólar, que reduziu a atratividade das exportações brasileiras. No campo, o mercado segue otimista com o volume da safra, com perdas pontuais no Sul sendo compensadas pelo bom desempenho das demais regiões. No exterior, as cotações avançaram, sustentadas pela maior demanda das indústrias nos EUA e pelo interesse crescente do setor de biodiesel norte-americano pelo óleo de soja.

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Fevereiro/26



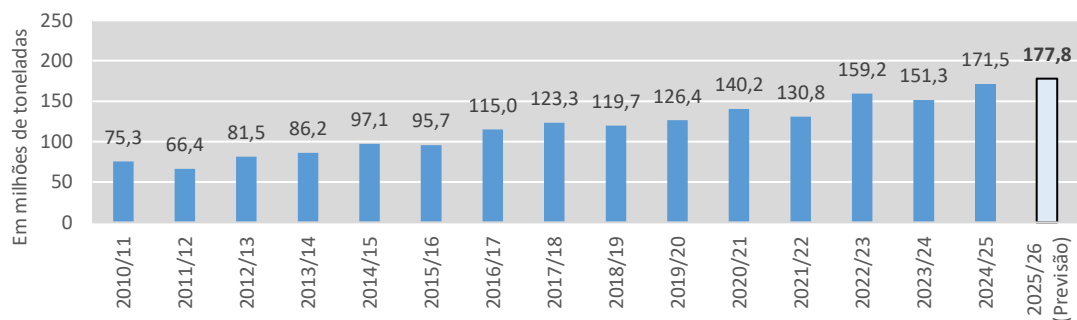
Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Soja - Desde a Safra 2010/2011



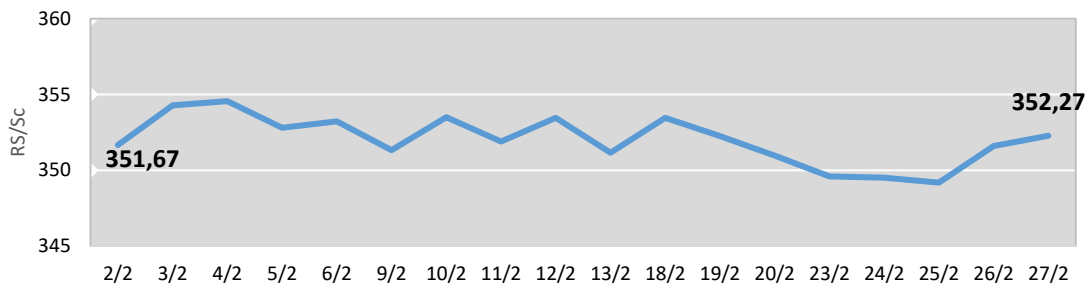
Fonte: Conab



ALGODÃO: Em fevereiro/26, os preços internos do algodão permaneceram estáveis, dentro de uma faixa estreita mantida desde o final de 2025. Produtores resistiram a ceder nos preços enquanto indústrias adotaram postura cautelosa diante de estoques elevados. No cenário externo, houve leve valorização da fibra.

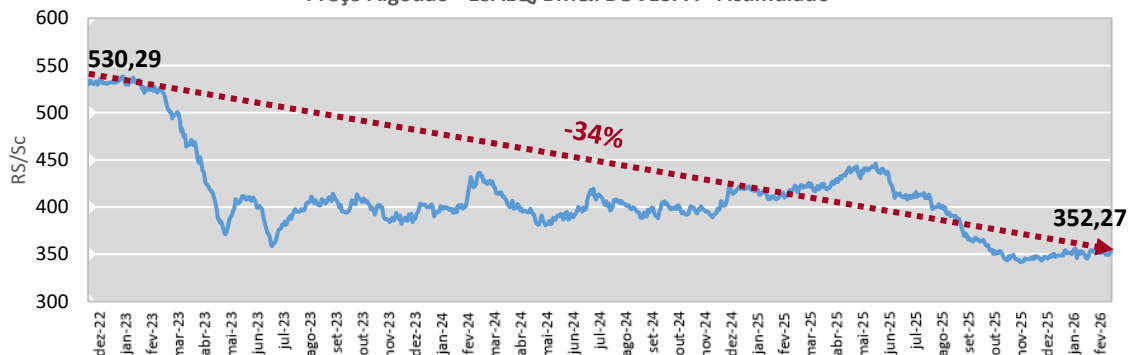
Para a próxima safra, as projeções indicam demanda global superando a produção, o que deve dar algum suporte aos preços — ainda que a concorrência das fibras sintéticas limite altas mais expressivas.

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Fevereiro/26



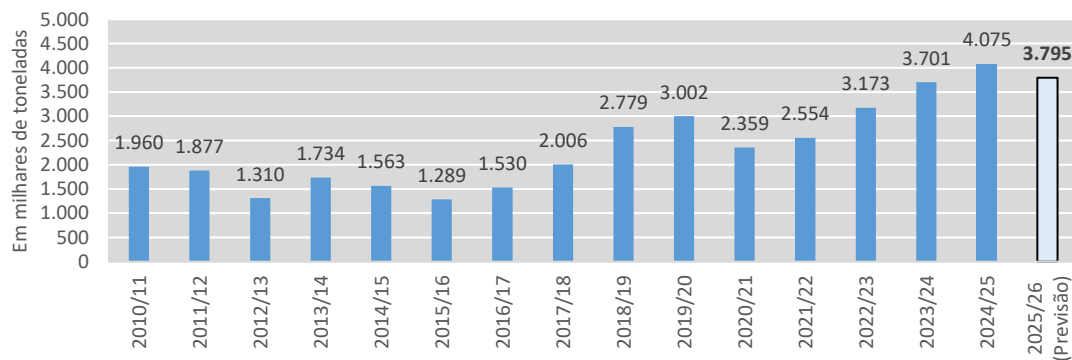
Fonte: Cepea

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Algodão em Pluma - Desde a Safra 2010/2011

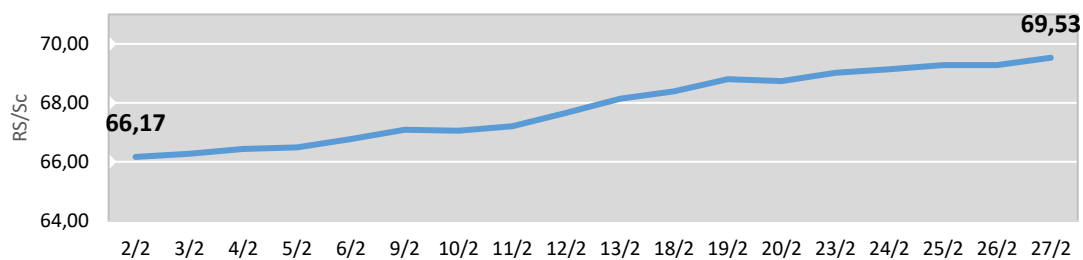


Fonte: Conab



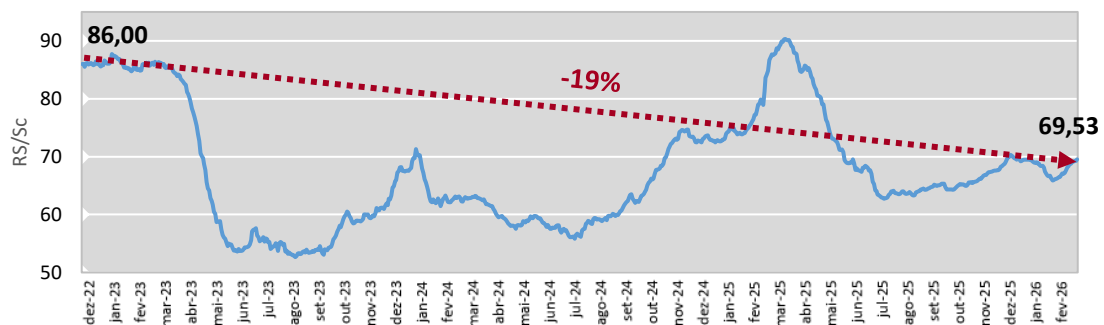
MILHO: Em fevereiro/26, o milho apresentou comportamento distinto entre regiões — com destaque para a alta relevante nas praças consumidoras, onde os preços subiram cerca de 5% no mês. O movimento foi impulsionado pela dificuldade logística gerada pelo pico do escoamento da soja, que concentra boa parte da frota disponível, reduzindo a oferta local de milho. Nas regiões produtoras do Sul, em plena colheita, os valores recuaram. As perspectivas para o ano seguem confortáveis: a estimativa é de safra nacional elevada e estoques ao final do ciclo bem acima da temporada anterior, o que deve manter os preços em patamar comportado ao longo de 2026.

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Fevereiro/26



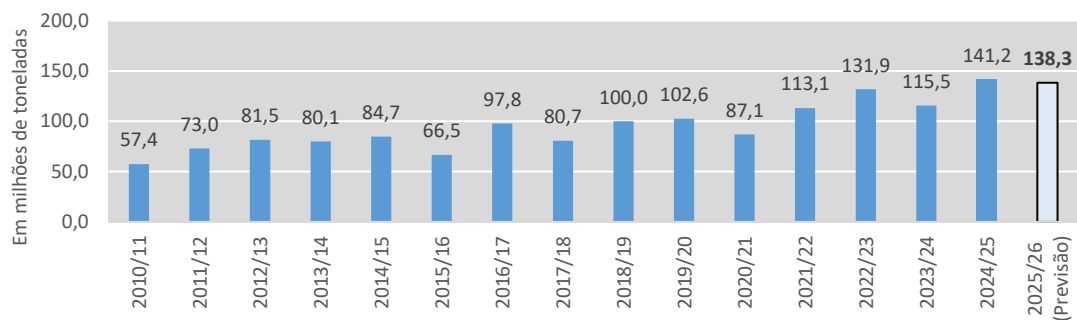
Fonte: Cepea

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Milho Total - Desde a Safra 2010/2011



Fonte: Conab

Atualização sobre os ativos

CRA 3 IRMÃOS

Conforme reportado, os imóveis já se encontram executados e consolidados em favor da securitizadora, com os leilões realizados e devidamente averbados nas matrículas. O mês trouxe novos avanços no encerramento de frentes abertas pelos devedores e por terceiros; ou seja, apesar da continuidade de manifestações acessórias, tais iniciativas seguem sendo sistematicamente rejeitadas, sem produzir impacto prático sobre a consolidação das garantias.

O foco segue na reintegração de posse, cuja liminar ainda aguarda decisão judicial. A Gestora permanece acompanhando ativamente os desdobramentos, com foco na consolidação da posse e na definição da estratégia de monetização dos ativos.

CRA PIVA

Conforme citado anteriormente, a propriedade do imóvel de matrícula nº 30.239 já foi consolidada em favor da securitizadora, com o registro dos resultados dos leilões extrajudiciais devidamente averbado em cartório. A disputa sobre a titularidade do bem está encerrada. O Anexo ao relatório explicita essa questão, a qual serviu de principal fator para remarcação do ativo ocorrida em fevereiro pelo Administrador.

Com isso, o foco continua sendo a posse do imóvel, que segue temporariamente suspensa por liminar obtida pelo devedor. A securitizadora recorreu e obteve avanço parcial: o tribunal rejeitou o pedido mais amplo do devedor, limitando a suspensão apenas a atos irreversíveis enquanto o caso é analisado. Em paralelo, um dos principais credores operacionais do Piva solicitou judicialmente a decretação de sua falência, alegando descumprimento do plano de recuperação judicial.

A Gestora segue acompanhando ativamente os desdobramentos, com foco na retomada da posse e na definição da estratégia de monetização do ativo.

CRA CASTILHOS

Conforme reportado, o acordo homologado entre a securitizadora e o Grupo Castilhos mantém-se em implementação, com as garantias formalmente excluídas dos efeitos da recuperação judicial e do stay period. O processo avança para as etapas práticas, encontrando-se a consolidação das propriedades em fase final, restando pendentes os editais de leilão extrajudicial. Em paralelo, na recuperação judicial do grupo não houve votação do plano na AGC, remarcada para o final de abril. A Gestora acompanha de forma ativa os desdobramentos, com perspectivas favoráveis para a recuperação do crédito.

CRA MITRE

Não houve novidades significativas no andamento do processo durante o período. A Gestora permanece diligenciando junto à securitizadora para obtenção das informações mais recentes sobre o andamento do caso, mantendo acompanhamento da situação e cobrando a devida transparência na condução do processo.

Movimentações no Mês

Novas aquisições

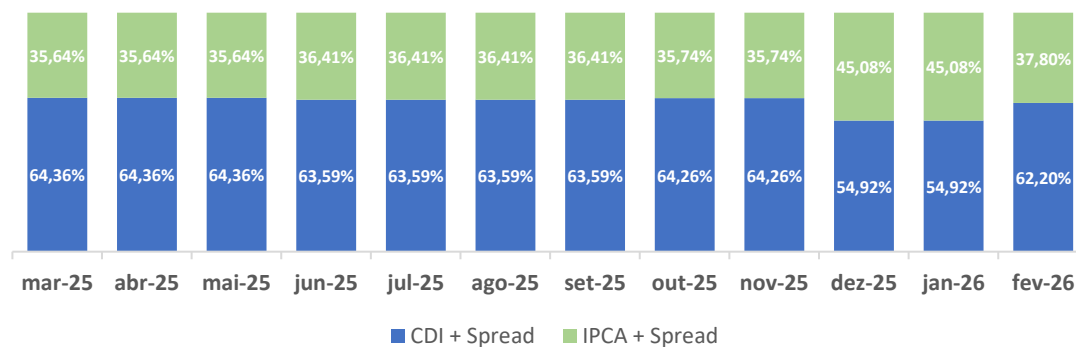
- ❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

- ❖ Não houve alienações no mês

A equipe de gestão segue avaliando ativamente novas oportunidades de investimento, com potenciais alocações em análise, ao mesmo tempo em que trabalha na estratégia de monetização das propriedades já retomadas.

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs⁴



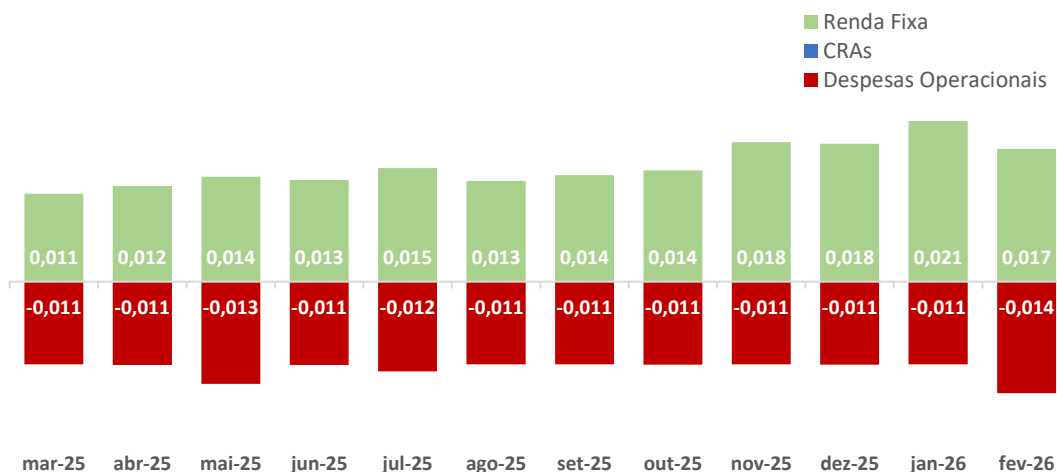
Resultado Financeiro

DRE Competência	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26
I. Receita de Alocação em CRA												
✓ Receita de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Receita de Aplicações Financeiras												
✓ Caixa e outros	31.773	34.532	37.882	36.828	41.080	36.484	38.489	40.252	50.388	49.873	58.020	48.013
III. Despesa Operacional												
✓ Taxas	-29.894	-30.063	-36.964	-30.078	-32.369	-29.869	-29.869	-30.043	-29.847	-30.036	-29.855	-40.268
IV. Resultado												
✓ Total do período	1.879	4.469	918	6.750	8.711	6.615	8.620	10.208	20.541	19.838	28.164	7.745
✓ Distribuído	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Resultados Distribuídos												
✓ IAGR11 - R\$/cota	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

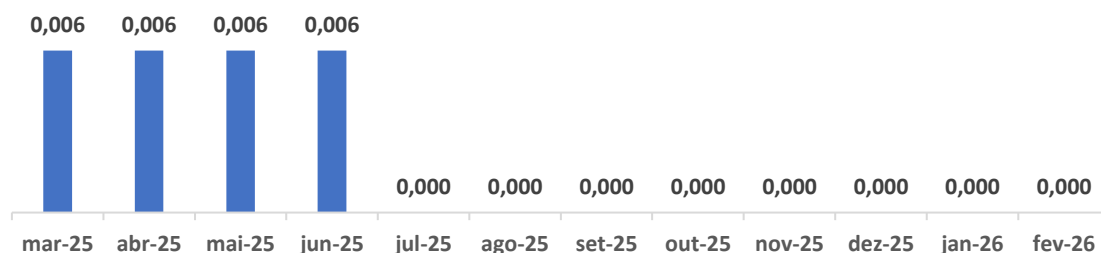
* A partir de 2023 a visualização da receita de alocação em CRAs foi aberta em juros, correção monetária e ganho de capital.

⁴ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa.

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos



IMPORTANTE: Conforme avança a recuperação dos ativos, em breve o Fundo reverterá o prejuízo contábil acumulado que impede o pagamento de dividendos conforme a norma estabelecida pela CVM, retornando o pagamento mensal esperado.

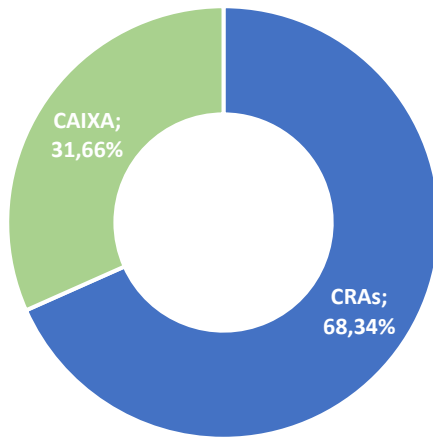
Carteira Consolidada⁵

CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	SETOR
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.199,52	14,47%	Grãos
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.728,53	11,37%	Grãos
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	2.003.048,87	10,47%	Grãos
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,70	8,65%	Grãos
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	2.236.760,00	11,69%	Algodão
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	2.236.760,00	11,69%	Algodão
CRAs				13.074.808,62	68,34%	
CAIXA				6.056.569,85	31,66%	

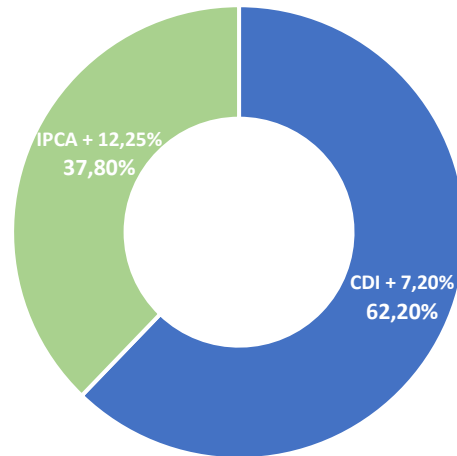
⁵ Em fevereiro, o CRA Piva passou por remarcação positiva pelo administrador em função da consolidação e regularização das garantias imobiliárias da operação, reduzindo incertezas quanto à recuperação do crédito e refletindo atualização do valor justo do ativo na carteira. Essa remarcação gerou um impacto positivo direto no Patrimônio Líquido do fundo.

Carteira de CRAs do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



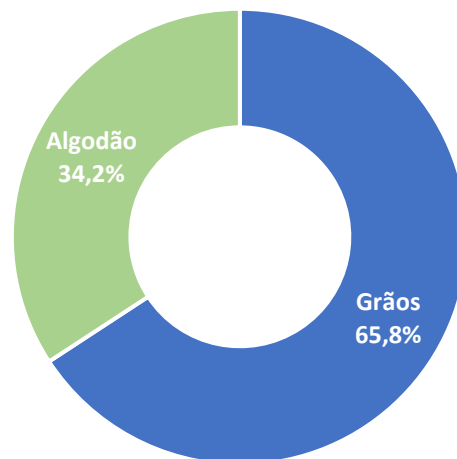
Composição por Indexador e Spread Médio⁶



Exposição Geográfica



Composição por Setor



⁶ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa.

Carteira de Investimentos

CRA TRÊS IRMÃOS



Código IF: CRA0220020E / CRA0220020D
Taxa Emissão: IPCA+12,25%
Emissão: 24/01/2022
Vencimento: 26/06/2027
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: Agropecuária Três Irmãos Bergamasco LTDA.

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 165% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Penhor de produção com razão de 90% do valor total da dívida;
- (iii) Fundo de liquidez, equivalentes a 3 parcelas vincendas;
- (iv) Aval dos Sócios.

A oferta foi realizada em duas emissões, totalizando o volume de R\$ 36,0 milhões, sendo R\$ 18,0 milhões na série única da 8ª emissão e R\$ 18,0 milhões na série única da 9ª emissão (ambas as emissões têm as mesmas características), com vencimento em junho de 2027 e taxa de IPCA + 12,25% a.a.. A Família Bergamasco, representada pelo Sr. Valter Bergamasco, está há cerca de 40 anos atuando no agronegócio, onde uma das principais propriedades exploradas pela família, é a Fazenda Três Irmãos, localizada no município de Tapurah – MT, a cerca de 100km de Sorriso – MT, que se destaca por sua economia baseada no agronegócio. A propriedade possui uma área total de 3.418 hectare e opera com modelo de negócio baseado em um sistema de produção de alta tecnologia, agricultura de precisão, sementes certificadas, rigoroso manejo integrado contra pragas, armazenagens de grãos, além do controle de custos e responsabilidade socioambiental. O agricultor tem plantado soja na safra e milho na safrinha, alcançando uma produtividade de 63 sacas/hectare e 140 sacas/hectare respectivamente.

CRA CASTILHOS



Código IF: CRA021001VB
Taxa Emissão: CDI+8,5%
Emissão: 06/08/2021
Vencimento: 30/10/2025
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: Agrícola Formosa LTDA.

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 224% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Penhor Agrícola;
- (iii) Aval dos sócios.

Emissão no volume de R\$ 70,0 milhões, em uma série única da 6ª emissão, com vencimento em outubro de 2025 e taxa de CDI + 8,5% a.a.. O Grupo Laurindo de Castilhos possui mais de cinco décadas no agronegócio, onde é proprietário de 84.300 ha de terras (com valor patrimonial estimado em mais de R\$ 1 bilhão), incluindo as respectivas reservas legais, em fazendas localizadas nos estados da Bahia e do Paraná. A sociedade está consolidada no mercado de grãos, planejando ampliar em 10.000 hectares as áreas de plantio de soja para os próximos anos em áreas próprias, considerando que essa commodity agrícola apresenta ótimas perspectivas de mercado para os próximos anos. Com isso projeta um crescimento substancial de sua produção aumentando 40.000 toneladas de grãos por ano.

Carteira de Investimentos

CRA PIVA



Código IF: CRA02200BF5/
CRA02200BF6

Taxa Emissão: CDI+7,25%

Emissão: 18/11/2022

Vencimento: 22/11/2028

Tipo Oferta: ICVM 476

Devedor: Nivaldo Piva

Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 189% do valor de emissão do CRA);

(ii) Alienação Fiduciária de Lavoura;

(iii) fundo de liquidez

A oferta foi realizada em duas emissões, totalizando o volume de R\$ 66,0 milhões, sendo R\$ 33,0 milhões na série única da 12ª emissão e R\$ 33,0 milhões na série única da 13ª emissão (ambas as emissões têm as mesmas características), com vencimento em novembro de 2028 e taxa de CDI + 7,25% a.a.. Está previsto o pagamento de juros mensais e o principal em parcelas pagas nos meses de maio e novembro de cada ano. O produtor Sr. Nivaldo Piva está há mais de 25 anos no mercado do agronegócio. Atualmente, é proprietário da Fazenda Santa Rita, localizada em área com alta fertilidade, que fica à beira da rodovia e distante apenas 15 km da cidade de Lucas do Rio Verde – MT, com área total de 1,06 mil hectares, onde atua na exploração de atividades agrícolas, com cultura predominante de soja e algodão. O Sr. Nivaldo Piva produz em um total de 970 ha de terras agricultáveis. A produtividade estimada é de 57 sacas/hectares para a soja e 110 arrobas/hectares para o algodão, gerando uma capacidade de aproximadamente 55 mil sacas de soja e 107 mil arrobas de algodão.

CRA DUCOCO



Código IF: CRA02300QJL

Taxa Emissão: CDI+4,00%

Emissão: 05/10/2023

Vencimento: 05/10/2026

Tipo Oferta: ICVM 160

Devedor: Ducoco Alimentos S.A.

Garantias:

(i) Seguro e resseguro com Limite Máximo de Garantia de R\$ 150.000.000,00

A Ducoco é uma empresa brasileira que atua nos setores de alimentos e bebidas desde 1979 e tem em seu portfólio as marcas Ducoco e Menina. Juntas, elas reúnem mais de 50 produtos, todos derivados do coco (DNA da empresa), como água de coco, leite de coco pronto para beber, leite de coco culinário, coco ralado e óleo de coco. A empresa está presente nos pontos de venda de todo o território nacional e é uma das maiores exportadoras de água de coco do Brasil, fornecendo produtos para o mundo todo. Possui mais de 1.500 funcionários, que estão distribuídos em duas fábricas, localizadas em Itapipoca (CE) e Linhares (ES), 1 centro de distribuição e 1 escritório central em São Paulo. Um ponto de destaque nessa estrutura é o seguro garantia, que cobre o valor total da operação, no qual ainda conta com o respaldo de resseguro da Beazley, uma resseguradora de renome com rating global “A+”, emitido pela Fitch Ratings.

Carteira de Investimentos

CRA MITRE



Código IF: CRA0220058X

Taxa Emissão: CDI+5,5%

Emissão: 13/05/2022

Vencimento: 15/05/2029

Tipo Oferta: ICVM 476

Devedor: Mitre Agropecuária Ltda

Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 100,33% do valor de emissão do CRA);

(ii) Alienação Fiduciária de Ativos; equivalente a 9,75% do valor de emissão do CRA);

(iii) Fiança dos Acionistas.

A Mitre Agropecuária é uma das principais empresas de irrigação do Brasil, com mais de 25 anos de experiência. Sua abordagem sustentável e inteligente, que inclui a irrigação das culturas, aumenta a produtividade e reduz os riscos climáticos. Eles operam em 20 mil hectares no Vale do Araguaia, Goiás, com mais de 7 mil hectares irrigados e uma variedade de culturas, incluindo feijão, soja, algodão e milho. A operação conta com garantias reais com alienação fiduciárias de imóveis e de bens móveis que representam aproximadamente 100,33% e 9,75% respectivamente do valor total da emissão. O CRA ainda conta com a fiança dos acionistas, incluindo Fabrício Mitre CEO da Mitre Realty, que possui entre posição direta e indireta 50,11%² da Mitre (Cód. B3 MTRE3) com valor de mercado de 462 milhões em setembro de 2023.

DISCLAIMER

O material disposto neste Relatório foi elaborado pela SFI Investimentos Ltda. e possui caráter meramente informativo e não considera os objetivos de investimento, situação financeira ou as necessidades individuais de um ou de determinado grupo de investidores. A SFI Investimentos Ltda. não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou de quaisquer outros ativos financeiros. É recomendada a avaliação da performance de um fundo de investimento, com análise de, no mínimo, de 12 (doze) meses. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxa de administração de performance e não são líquidas de impostos. Os investimentos em fundos não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor de carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de créditos – FGC. É orientado ao investidor realizar a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos.

Visite nosso site: www.sfiinvestimentos.com.br

Contato RI SFI Investimentos: contato@sfiinvestimentos.com.br



Anexo

CRA Piva - Consolidação da propriedade para securitizadora

Folha 01F – Abertura da Matrícula

CNM 063883.2.0030239-28

MATRÍCULA 30.239	FOLHA 01F
---------------------	--------------

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Lucas do Rio Verde - MT

Maria Carolina Magalhães
OFICIALA TITULAR

Lucas do Rio Verde/MT, 23 de junho de 2014

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DENOMINAÇÃO/LOCALIZAÇÃO: LOTE 35A - SETOR 01 - LUCAS DO RIO VERDE-MT.
IMÓVEL: Imóvel rural caracterizado como Lote nº 35A do Setor nº 01, com área de 195,6599ha (CENTO E NOVENTA E CINCO HECTARES, SESENTA E CINCO ARES E NOVENTA E NOVE CENTIARES), situado neste Município e Comarca de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso, com os seguintes LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: Lote 36 e Parte do Lote 35; Leste: Rio Verde e Parte do Lote 35; Sul: Lote 34; Oeste: Estrada. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M1, localizado no limite do Lote 34 com a Estrada, deste segue confrontando com a Estrada com o rumo de 11°20'00"NW e distância de 465,000m, até o vértice M2, localizado no limite da Estrada com o Lote 36, deste segue confrontando com o Lote 36 com rumo de 78°40'00"NE e distância de 4.164,107m, até o vértice P-01, localizado no limite do Lote 36 com Parte do Lote 35, deste segue confrontando com Parte do Lote 35 com os seguintes rumos e distâncias: 13°20'50"SE e 207,420m, até o vértice P-02; 72°43'15"SE e 271,180m, até o vértice P-03; 01°15'46"NW e 114,815m, até o vértice P-04, localizado no limite de Parte do Lote 35 com a margem do Rio Verde, deste segue confrontando com o Rio Verde com vários rumos e distância de 622,323m, até o vértice M4, localizado na margem do Rio Verde com o limite do Lote 34, deste segue confrontando com o lote 34 com o rumo de 78°40'00"SW e distância de 3.840,000m, até o vértice M1, vértice inicial da descrição deste perímetro. (a) Dionei Xavier, Tecnólogo em Construção Civil - Estradas e Topografia, CREA nº 2201229937, ART nº 1708602.

PROPRIETÁRIOS: NELIO PIVA, portador da CI-RG nº 2.161.295-SSP/PR, CPF nº 477.870.829-68, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARLENE BRUGNAROTTO PIVA, portadora da CI-RG nº 4.520.595-9-SSP/PR, CPF nº 644.718.299-04, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Rua Santa Rosa nº 245, Bairro Menino Deus, nesta cidade; NIVALDO PIVA, portador da CI-RG nº 4.442.099-6-SSP/PR, CPF nº 616.274.109-53, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com FABIANE RAQUEL KOPPER PIVA, portadora da CI-RG nº 1331275-8-SSP/MT, CPF nº 902.011.751-34, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Fazenda Piva, Linha 03, Setor 03, neste município; NILSON SILVA PIVA, portador da CI-RG nº 1.928.443-SSP-PR, CPF nº 580.157.959-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com EVANEI DE LOURDES DEI PIVA, portadora da CI-RG nº 4.754.231-6-SSP/PR, CPF nº 025.081.399-80, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Rua Itapiranga s/n, Centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 643 de 12/05/2004 deste Serviço Registral. Prot. nº 74.636 de 23/05/2014. Oficiala Titular, *Maria Carolina Magalhães* (Maria Carolina Magalhães). Emolumentos: R\$ 53,30. ISSQN: R\$ 1,60.

AV-1/30.239 - Em 23 de junho de 2014. No R-28/643 deste CRI, diz que: HIPOTECA. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 0404019-8, emitida em Lucas do Rio Verde-MT, aos 09/08/2011, os proprietários NELIO PIVA e sua esposa MARLENE BRUGNAROTTO PIVA; NILSON SILVA PIVA e sua esposa EVANEI DE LOURDES DEI PIVA; e NIVALDO PIVA e sua esposa FABIANE RAQUEL KOPPER PIVA, já qualificados, dão em Hipoteca o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, para garantia do crédito de R\$ 480.029,88, concedido à NILSON SILVA PIVA, com juros à taxa efetiva de 6,5% ao ano, equivalente a 0,5261% ao mês, que será pago em 6 (seis) parcelas anuais, vencendo-se a primeira parcela de encargos e principal em 15/08/2012 e a última parcela de principal e encargos em 15/08/2017, conforme consta na cédula. Ficam fazendo parte integrante do registro para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições contidas na referida cédula que fica arquivada neste Ofício. Oficiala Titular, *Maria Carolina Magalhães* (Maria Carolina Magalhães).

AV-2/30.239 - Em 23 de junho de 2014. No R-29/643 deste CRI, diz que: HIPOTECA. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 0402385-4, emitida em Lucas do Rio Verde-MT, aos 14/07/2011, os proprietários NELIO PIVA e sua esposa MARLENE BRUGNAROTTO PIVA; NILSON SILVA PIVA e sua esposa EVANEI DE LOURDES DEI PIVA; e NIVALDO PIVA e sua esposa FABIANE RAQUEL KOPPER PIVA, já qualificados, dão em Hipoteca o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, para garantia do crédito de R\$ 444.448,65, concedido à NIVALDO PIVA, com juros à taxa efetiva de 5,5% ao ano, equivalente a 0,4471% ao mês, que será pago em 6 (seis) parcelas anuais, vencendo-se a primeira parcela de encargos e principal em 15/07/2012 e a última parcela de principal e encargos em 15/07/2017, conforme consta na cédula. Ficam fazendo parte integrante do registro para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições contidas na referida cédula que fica arquivada neste Ofício. Oficiala Titular, *Maria Carolina Magalhães* (Maria Carolina Magalhães).

AV-3/30.239 - Em 23 de junho de 2014. No R-31/643 deste CRI, diz que: HIPOTECA. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 3.302.451, emitida em Lucas do Rio Verde-MT, aos 26/10/2011, os proprietários NELIO PIVA e sua esposa MARLENE BRUGNAROTTO PIVA; NILSON SILVA PIVA e sua esposa EVANEI DE LOURDES DEI PIVA; e NIVALDO PIVA e sua esposa FABIANE RAQUEL KOPPER PIVA, já qualificados, dão em Hipoteca o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ(MF) sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco-SP, para garantia do crédito de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), concedido à NILSON SILVA PIVA, já qualificado, com juros à taxa efetiva de 31,68% ao ano,

Folha 04F – Consolidação da Propriedade e Averbação dos Leilões

CNM 063883.2.0030239-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS LUCAS DO RIO VERDE - MT

Maria Carolina Magalhães

Oficiala Titular

MATRÍCULA

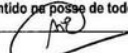
30.239

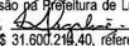
FOLHA

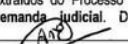
04F

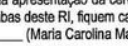
CNM

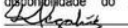
063883.2.0030239-28

AV-37/30.239 - Em 17 de dezembro de 2024. Prot. nº 142.926 de 19/11/2024. Nos termos da Decisão prolatada em 18/11/2024, que serve como ofício, pela MM. Juíza de Direito Giovana Pasqual de Mello, da Quarta Vara Cível de Sinop - MT, referente ao Processo nº 1009713-17.2024.8.11.0045, Ação de Recuperação Judicial, procede-se a averbação para constar, com relação a este imóvel, foi autorizado o prosseguimento da execução extrajudicial da garantia fiduciária para que a consolidação de propriedade seja averbada no Cartório, porém é vedado qualquer ato de alienação, direta ou por leilão, durante o período de blindagem (art. 6º, §4º, da Lei n. 11.101/2005), e o recuperando fica mantido na posse de todo o imóvel naquele prazo. Documentos arquivados sob o nº 38 na pasta de Mandado. Escrevente Maior,  (Ariete Engelbrecht). Emolumentos: R\$ 18,15. ISSQN: R\$ 0,73

AV-38/30.239 - Em 20 de janeiro de 2025. Prot. nº 143.644 de 26/12/2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Nos termos do requerimento da credora fiduciária Reit Securitizadora S.A., datado de 13/01/2025, devidamente assinado pela procuradora Danielly Moschella Farias, procede-se a esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciários NIVALDO PIVA e sua esposa FABIANE RAQUEL KOPPER PIVA; NELIO PIVA e sua esposa MARLENE BRUGNAROTTO PIVA; NILSON SILVA PIVA e sua esposa EVANE DE LOURDES DEI PIVA todos já qualificados, sem que houvesse purgação de mora, fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, REIT SECURITIZADORA S.A, já qualificada. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Pagou o imposto de transmissão na Prefeitura de Lucas do Rio Verde-MT. Documentos arquivados sob nº 41/2025 na pasta de averbação. Oficiala Titular,  (Maria Carolina Magalhães). Emolumentos: R\$ 5.748,20, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 31.600.218,40, referente ao valor da dívida informado pela credora. ISSQN: R\$ 229,93.

AV-39/30.239 - Em 02 de dezembro de 2025. Prot. nº 150.451 de 17/11/2025. MANDADO JUDICIAL. Nos termos do Ofício n. 289/2025-M, expedido em 17/11/2025, pela gestora judiciária Michele Garzella, instruído com a Decisão Judicial datada de 13/11/2025, de lavra do MM. Juiz de Direito Dr. Jean Paulo Leão Rufino, da Primeira Vara Cível de Lucas do Rio Verde-MT, ambos extralidos do Processo nº 1008359-27.2025.8.11.0045, procede-se a esta averbação para constar a existência da presente demanda judicial. Documento arquivado sob nº 040/2025 na pasta de Mandados. Escrevente Maior Substituta,  (Ariete Engelbrecht). Emolumentos: R\$ 19,05 - ISSQN: R\$ 0,76.

AV-40/30.239 - Em 27 de fevereiro de 2026. Prot. nº 151.954 de 12/02/2026. Nos termos da Decisão datada de 03/02/2026, com força de ofício, expedida pela MMª. Juíza de Direito Dra. Giovana Pasqual de Mello, da Quarta Vara Cível de Sinop - MT, extraído dos autos n. 1009713-17.2024.8.11.0015, independentemente da apresentação da certidão de inexistência de recurso, procede-se a averbação para constar que a AV-36/30.239 e AV-37/30.239, ambas deste RI, fiquem canceladas. Documentos arquivados sob o nº 040 na pasta de Mandados. Oficiala Titular,  (Maria Carolina Magalhães). Emolumentos: R\$ 21,95. ISSQN: R\$ 0,88.

AV-41/30.239 - Em 27 de fevereiro de 2026. Prot. nº 151.842 de 06/02/2026. A requerimento da Reit Securitizadora S.A., datado de 05/02/2026, assinado pela procuradora Débora Monteiro Mendes, procede-se a esta averbação para constar a realização dos leilões, conforme o Auto Negativo de 1º Leilão, com início no dia 12/05/2025 ao dia 13/05/2025, e Auto Negativo de 2º Leilão, com início em 13/05/2025 ao dia 04/06/2025, firmados pelo Leloeiro Oficial Fernando Semerdjian, tendo sido cumprida a exigência contida no artigo 27, §5º da Lei nº 9.514/97 e realizados 1º e 2º leilões sem que tenha havido licitantes, ficando o fiduciário investido na livre disponibilidade do imóvel. Documentos arquivados sob nº 138/2026 na pasta de averbação. Oficiala Titular,  (Maria Carolina Magalhães). Emolumentos: R\$ 21,95 - ISSQN: R\$ 0,88.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 30.239, Cartório de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde – MT. Destaques relevantes: AV-38 (consolidação da propriedade, jan/2025) e AV-41 (averbação dos leilões negativos, fev/2026).

CRA Piva - Avaliação referência para remarcação (conforme relatório de Dezembro/2025)
Características da Fazenda - Mat. 30.239


Imóvel	Matrícula	Localização	Proprietário	Área (ha)	Área de Agricultura (ha)	Área de Agricultura (%)
Fazenda Santa Rita	30.239	Lucas do Rio Verde - MT	Reit Securitizadora S.A.	195,66	187,31	96%

Bioma: Cerrado – Amazônia Legal

Solo: Latossolo Vermelho-Amarelo (LVA)

Topografia: Plano

Produtividade (Algodão): 110-115 @ / ha

Produtividade (Soja): 57-60 scs / ha



Valor de Mercado

R\$ 25,6 milhões

Avaliadora  **CONTROLUNION**

Lauda elaborado em ago/25


CRA Piva – Efeito da Remarcação no Patrimônio Líquido

CRA	Patrimônio Líq. - 26/02/26	Patrimônio Líq. - 27/02/26	Delta R\$	Delta %
CRA Piva - 12ª Emissão	R\$ 1.182.157	R\$ 2.236.760	R\$ 1.054.603	+89%
CRA Piva - 13ª Emissão	R\$ 1.182.157	R\$ 2.236.760	R\$ 1.054.603	+89%
	R\$ 2.364.314,62	R\$ 4.473.520,00	R\$ 2.109.205	+89%