

ITAÚ ASSET RURAL FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.479.593/0001-60

COMUNICADO AO MERCADO

A **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 40.430.971/0001-96, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na condição de gestora (“Gestora”) do **ITAÚ ASSET RURAL FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, organizado sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.479.593/0001-60 (“Fundo”), vem por meio deste informar aos cotistas e ao mercado que:

Conforme informamos na carta extraordinária do gestor divulgada em outubro de 2024, incluímos em nossa “watchlist” (lista de monitoramento que contém devedores que entendemos demandar uma atenção maior da Gestora, devido à expectativa de possível deterioração de seu crédito), dois devedores. Ademais, conforme reportamos nas cartas do gestor de novembro e dezembro de 2024, um destes dois devedores se tratava de um produtor rural que havia firmado uma parceria agrícola para realizar o plantio de soja nessa safra, com perspectiva de desenvolvimento positivo. Trata-se do produtor rural José Domingos Lot, que atua na produção de grãos, cana e pecuária nos estados do Mato Grosso do Sul e São Paulo.

No entanto, no dia 17 de janeiro de 2025, José Domingos Lot requereu sua recuperação judicial perante o Juízo da Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvências e Cumprimento de Cartas Precatórias Cíveis em Geral da comarca de Campo Grande, Mato Grosso do Sul, a qual foi deferida pelo referido juízo em 20 de janeiro de 2025, fato este que chegou ao conhecimento da Gestora em 21 de janeiro de 2025.

Nossa operação com o José Domingos Lot, que é um Certificado de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), possui como lastro uma Cédula de Produto Rural Financeira (“CPR-F”) devida pelo produtor e solidariamente devida pela Agropecuária José Domingos Lot Ltda. (que também requereu sua recuperação judicial), onde contamos com garantia real de alienação fiduciária de duas matrículas de uma fazenda do produtor, devidamente registradas em cartório, e que na

avaliação de mercado cobriam cerca de 130% (centro e trinta por cento) do saldo devedor atual do CRA¹.

Já iniciamos diligências junto ao nosso departamento jurídico interno, e estamos em processo de contratação de um escritório de advocacia especializado para defender os interesses do Fundo neste caso.

Com este fato, o time de precificação do administrador do Fundo, munido das informações sobre o caso, optou por aplicar uma provisão para devedores duvidosos (“PDD”) ao ativo afetado, correspondente a 0,67% (sessenta e sete décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme apurado em 21 de janeiro de 2025.

Este caso não representa parcela relevante da carteira, e uma eventual PDD adicional para casos em “watchlist” já estava contemplada no cenário base que divulgamos nos cenários de projeção contábil e de dividendos para o Fundo, em carta extraordinária de 1 de novembro de 2024. Por esta razão, não vislumbramos alteração nos cenários de dividendos que projetávamos e que estamos seguindo desde então.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.

¹ A avaliação de mercado da garantia, não necessariamente, significa que tal valor será obtido em caso de execução forçada da garantia.