

**LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 51.710.043/0001-00**

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 44.077.014/0001-
89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	10

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Lavoura I FIAGRO Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo desta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lavoura I FIAGRO Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R\$ 86.703 mil, equivalente a 99,81%% do patrimônio líquido, a qual são mensuradas pelo seu valor justo, determinadas com base nas premissas descritas na nota explicativa nº 3.c. Devido à relevância destas propriedades de investimento sobre o patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) recálculo, utilizando as premissas descritas no contrato de compra e venda dos referidos imóveis, os quais estão atrelados a restrições de vendas; (iii) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, que são utilizados para fins de impairment; (iv) verificação da matrícula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração do Fundo, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de março de 2026.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 51.710.043/0001-00
Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL	PASSIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL
Ativo circulante		229	0,26%	16.491	26,77%	Passivo circulante		62	0,07%	15.863	17,20%
Caixa e equivalentes de caixa	4	229	0,26%	16.491	26,77%	Taxa de administração a pagar	9	58	0,07%	44	0,07%
Impostos a compensar		-	0,00%	-	0,00%	Fornecedores de materiais e serviços		3	0,00%	-	0,00%
						Obrigações por aquisições de imóveis	10	-	0,00%	10.550	17,12%
Não Circulante		86.703	99,81%	60.979	98,98%	Distribuição de rendimentos a pagar	7.a	1	0,00%	5.269	8,55%
Propriedades para investimento	5	86.703	99,81%	60.979	98,98%						
						Patrimônio líquido		86.870	100,00%	61.607	100,00%
						Cotas integralizadas	6.a	80.762	92,97%	58.450	94,88%
						Lucro acumulados		6.108	7,03%	3.157	5,12%
Total do ativo		86.932	100,07%	77.470	125,75%	Total do passivo e do patrimônio líquido		86.932	100,07%	77.470	117,20%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 51.710.043/0001-00****Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 44.077.014/0001-89****Demonstração do resultado****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas)

	Notas	2025	2024
Resultado líquido de propriedade para investimento			
Receitas de aluguéis		8.874	5.753
Outras receitas(despesas) com propriedades para investimento		110	-
Ajuste a valor justo	5	2.984	3.008
Resultado líquido de propriedade para investimento		11.968	8.761
Receita líquida de aplicações financeiras	4	163	330
Outras receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de administração	9	(590)	(470)
Despesas Administrativas		(1)	(16)
Serviços de terceiros	11	(101)	(147)
Despesas tributárias		(84)	(121)
Resultado líquido do exercício		11.355	8.337
Quantidade de cotas em circulação	6	771.287	567.742
Resultado por cota (em reais)		14,72	14,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 51.710.043/0001-00
Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio Líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		46.300	89	46.389
Integralização de cotas	6.a	12.150	-	12.150
Resultado do exercício		-	8.337	8.337
Rendimentos distribuídos	7.a		(5.269)	(5.269)
		58.450	3.157	61.607
Saldos em 31 de dezembro de 2024				
Integralização de cotas		23.000	-	23.000
Gastos com colocação de cotas		(688)	-	(688)
Resultado do exercício		-	11.355	11.355
Rendimentos distribuídos	7.a	-	(8.404)	(8.404)
		80.762	6.108	86.870
Saldos em 31 de dezembro de 2025				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 51.710.043/0001-00****Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****CNPJ: 44.077.014/0001-89****Demonstração dos fluxos de caixa - método direto****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receita de aluguéis		8.874	5.753
Recebimento líquido de receitas de aplicações financeiras		208	338
Pagamento da taxa de administração e de gestão		(575)	(463)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(74)	(267)
Pagamento de outras despesas		(45)	(15)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		8.388	5.346
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de propriedades para investimentos		(22.740)	(1.276)
Pagamento de obrigações para aquisição de propriedades para investimento		(10.550)	-
Caixa líquido das atividades investimentos		(33.290)	(1.276)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento de integralização de cotas	6.a	23.000	12.150
Pagamento de gastos com colocação de cotas		(688)	-
Pagamento de distribuição de resultados	7.a	(13.672)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		8.640	12.150
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(16.262)	16.220
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	16.491	271
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	229	16.491

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. HISTÓRICO E CONTEXTO OPERACIONAL

O LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, e iniciou suas operações a partir do mês de outubro de 2023, com prazo indeterminado de duração, sendo regulamentado pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, que foi revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, investidores qualificados nos termos da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021 e alterações posteriores, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo foi constituído mediante a emissão de 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, de classe e série únicas, de forma escritural, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 140.000.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição: (a) venda e arrendamento de imóveis rurais, em todo território nacional, notadamente reconhecidas pela produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”); e (b) (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (iii) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (v) cotas de outros Fiagro - Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro - Imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de março de 2026 e serão divulgadas na rede mundial de computadores pelo site da Administradora.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

b. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.**(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

b. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

c. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de arrendamento ou aluguel. Cada propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo (vide Nota 5).

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor corrigido, acrescido do valor decorrente da futura execução da opção de compra e venda, mensurado com base em laudo de avaliação elaborado em dezembro de 2025, em conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

Para investimentos em ações ou cotas de empresas controladas, o Fundo adota os critérios de ajuste a valor patrimonial ou ao valor justo da propriedade para investimento na empresa controlada, caso está não adote o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos. Os resultados em regime de competência são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S.A.:

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	1	8
Aplicação Financeira	228	16.483
Total	229	16.491

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2025	2024
Aplicação Itaú Trust DI	228	13.369
Aplicação Itaú Highgrade	-	3.114
Total	228	16.483

O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicações financeiras o montante de R\$ 163 (R\$ 330 em 2024).

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a propriedade para investimento está assim representada:

Descrição	2025	2024
Fazenda Lambari, localizada na Comarca de Cornélio Procópio, Estado da Paraná, 2º Cartório de Registro de Imóveis, constituída das matrículas:		
Matrícula nº 22.219: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 1, situada no		
1 Município de Sertaneja/PR, com área de 306.8729 hectares	51.599	49.424
Matrícula nº 22.220: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 2, situada no		
Município de Sertaneja/PR, com área de 358,9527 hectares		
Matrícula nº 22.221: "FAZENDA LAMBARI/ Parte 3, situada no		
Município de Sertaneja/PR, com área de 26,3866 hectares		
Imóveis matriculados sob os nº 41.899 e 41.900, todos do Cartório		
2 de Registro de Imóveis de Monte Alto, Estado de São Paulo, que	12.062	11.555
compõem a área da Fazenda Santa Fé cadastrados junto ao INCRA		
sob o CCIR nº. 612.081.000.981-8.		
Imóveis matriculados sob os nº 29.799 e 29.800, todos do Cartório		
de Registro de Imóveis da comarca de Jardinópolis - SP, que	23.042	-
3 compõem uma gleba de terras denominadas Gleba da Mamica, da		
Fazenda Santa Helena com área de 53,0971 hectares.		
	86.703	60.979
Movimentação	2025	2024
Saldo inicial	60.979	46.146
Aquisições	22.740	11.825
Ajuste a valor justo	2.984	3.008
Saldo final	86.703	60.979

i) Conforme Instrumento Particular de Cessão de Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, firmado em 26 de outubro de 2023, com a empresa Breezes Ecovillage Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Cedente) e o Lavoura I FIAGRO ("Fundo cessionário), que teve como objeto os imóveis matriculados sob os nºs. 22.219, 22.220 e 22.221, todos do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cornélio Procópio, Estado do Paraná, que compõem a totalidade da área da Fazenda Lambari ("Imóveis"). cujas áreas estão totalmente descritas e georreferenciadas nas citadas matrículas o imóvel abaixo caracterizado, totalmente quitado e demais custos com impostos e taxas.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 27 de outubro de 2023 firmou o Instrumento Particular de Opções de Compra e Venda de Bens Imóveis sob condições suspensivas e Resolutivas e Outras Avenças entre o Horizonte Empreendimento Imobiliários Ltda (Compradora) e o Lavoura I FIAGRO ("Vendedor"), no instrumento e na melhor forma de direito, a vendedora concede à compradora, desde que satisfeitas as condições precedentes indicadas na Cláusula 5.1. do instrumento, nos termos dos artigos 125 e 127 do Código Civil, o direito de exercer a opção de adquirir os imóveis acima indicados, pelo montante total não inferior de R\$ 45.900 (quarenta e cinco milhões e novecentos mil reais) ("Preço"), em moeda corrente nacional.

Considerando que a vendedora adquiriu os imóveis com a promessa da Antecessora de que obteria, com o arrendamento, uma "Renda Mínima" anual de R\$ 5.508 (cinco milhões quinhentos e oito mil reais), cuja previsão do retorno financeiro por parte da vendedora é de no mínimo 03 (três) anos, fica justo e acordado entre as Partes que a compradora, somente poderá exercer a opção de adquirir os Imóveis, a partir de 30/09/2026 ("Prazo Mínimo").

ii) Conforme Compromisso Particular de Venda e Compra de Bens Imóveis com Clausulas Suspensivas e Resolutivas e Outras Avença, firmado em 30 de dezembro de 2024 entre o Gerabens Administradora de Bens Proprios Ltda ("Vendedora") e o Lavoura I FIAGRO ("compradora"). A Vendedora é legítima proprietária e possuidora indireta dos imóveis matriculados sob os n.ºs. 41.899 e 41.900, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Alto, Estado de São Paulo, que compõem a área da Fazenda Santa Fé ("Imóveis"), cujas áreas estão totalmente descritas e georreferenciadas nas citadas matrículas. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Vendedora se obriga a vender a compradora e, esta, por sua vez, se obriga a adquirir os Imóveis pelo preço certo e previamente ajustado de R\$ 11.550 (onze milhões e quinhentos e cinquenta mil reais), que deverá ser pago, da seguinte forma e condicionado à liquidação integral de todos os débitos que originaram os gravames que recaem sobre os Imóveis

Em 30 de dezembro de 2024 foi firmado o Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Bens Imóveis Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, considerando que a Vendedora adquiriu os Imóveis com a promessa da compradora de que obteria, uma renda mínima ("RENDAMÍNIMA") de 5.85% (cinco vírgula oitenta e cinco por cento) ao semestre, incidentes sobre o valor de R\$ 11.550 (onze milhões e quinhentos e cinquenta mil reais) corrigido mensalmente e monetariamente pelo índice IPCA do mês anterior, desde que positivo como previsto no Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Bens Imóveis sob Condições Suspensivas e Resolutivas e Outras Avenças firmado neste mesmo ato entre a compradora e a Vendedora cuja previsão do retorno financeiro por parte da Vendedora é de no mínimo 06 (seis) anos 06 (seis) meses, fica justo e acordado entre as Partes que a compradora poderá exercer a opção de adquirir os Imóveis a qualquer momento.

Decorrido o prazo máximo da Opção de Compra (06 anos e 06 seis meses), contados a partir da data da assinatura do presente Instrumento, caso a Compradora não tenha exercido a opção de compra aqui ajustada, poderá a Vendedora oferecer o imóvel à terceiros e, em caso de recebimento de qualquer proposta, se compromete em oferecer à Compradora em igualdade de condições. Nesta hipótese, a Compradora poderá exercer esse seu direito de preferência na aquisição em até 60 (sessenta) dias, sob pena de, não o fazendo, poder a Vendedora alienar o imóvel para terceiros, hipótese em que este Instrumento estará rescindido de pleno direito.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

iii) Conforme Compromisso Particular de Venda e Compra de Bens Imóveis com Cláusulas suspensiva e Resolutivas e Outras Avenças, firmado em 30 de maio de 2025, na qualidade de promitente vendedora: Anna Hellena Tinoco Cabral Lima e na qualidade de promissária compradora o Fundo (Lavoura FIAGRO FII). A vendedora é senhora e legítima possuidora indireta dos Imóveis constantes das matrículas de nº 29.799 e 29.800, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis, Estado de São Paulo. Referidos imóveis são todos cadastrados junto ao INCRA sob o CCIR nº. 950.076.051.837-4 ("Imóveis"). Por sua vez, se obriga a adquirir os Imóveis pelo preço certo e previamente ajustado de R\$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), sendo certo que: (i). o valor de R\$ 6.225 (seis milhões e duzentos e vinte e cinco mil reais) corresponde ao imóvel objeto da Matrícula 29.799 e (ii). o valor de R\$ 15.775 (quinze milhões e setecentos e setenta e cinco mil reais) corresponde ao imóvel objeto da Matrícula 29.800.

Em 30 de maio de 2025 foi firmado o Instrumento Particular de Opção de Compra e Venda de Bens Imóveis Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, considerando que a vendedora adquiriu os Imóveis com promessa de compradora de que obterá uma renda "mínima" de 12,5% (doze vírgula cinco por cento) ao ano, incidentes sobre o valor de R\$ 22.440 (vinte e dois milhões e quatrocentos e quarenta mil reais) corrigido mensalmente e monetariamente pelo índice IPCA do mês anterior, desde que positivo, cuja previsão do retorno financeiro por parte da Vendedora é de no mínimo 06 (seis) anos 06 (seis) meses, fica justo e acordado entre as Partes que a compradora poderá exercer a opção de adquirir os Imóveis a qualquer momento.

Diante das especificidades das operações precedentes que permitiram a vendedora adquirir Imóveis, bem como pela garantia conferida pela compradora, quanto ao recebimento da Renda Mínima advinda do arrendamento, as partes ajustam que a presente Opção de compra terá um prazo máximo de validade de 06 (seis) anos e 06 (seis) meses, contados de suas assinaturas.

Ajuste a valor justo:

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos (considerando a restrição dos ativos). A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

O Ajuste a Valor Justo dos imóveis para questões de impairment foram realizados pela empresa Caputi & Barbalho Avaliações datado de dezembro de 2025 que aponta o valor de R\$ 144.412.

Fazenda	Localização	valor contábil em 31/12/2023	opção de venda	Laudo de avaliação em 31/12/2024 (*)	Opção de venda atualizada até 31/12/2024 (IPCA)	AVJ Opções
Lambari	Sertaneja - PR	46.146	45.900	85.756	49.424	3.278
Santa Fé	Sertaneja - PR	-	11.825	21.227	11.556	269
Total		46.146	57.725	106.984	60.979	3.008

Fazenda	Localização	valor contábil em 31/12/2024	opção de venda	Laudo de avaliação em 31/12/2025 (*)	opção de venda atualizada até 31/12/2025 (IPCA)	ajuste opções
Lambari	Sertaneja - PR	49.424	45.900	90.040	51.598	2.175
Santa Fé	Sertaneja - PR	11.556	11.550	22.780	12.062	507
Santa Helena	Sertaneja - PR	-	22.740	31.592	23.042	302
Total		60.979	80.190	144.412	86.703	2.984

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor justo do imóvel ficou limitado ao valor da Opção de Compra e Venda atualizado em 31 de dezembro de 2025 pelo IPCA-IBGE.

Os imóveis estão vinculados aos respectivos compradores detentores das Opções, que possuem prazos para exercer a prioridade de compra na operação (“conforme detalhamento dos vencimentos acima”). Dessa forma, os valores foram mantidos considerando a existência da opção até o respectivo vencimento. Após esse prazo, caso a opção não seja exercida, o imóvel poderá ser ofertado a terceiros.

(*) Valor justo desconsiderando a restrição de venda.

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 771.287 (567.742 em 2024) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 80.762 (R\$ 58.450 em 2024).

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª Emissão - integralizações 2023	463.000	100	46.300
2ª Emissão - integralizações 2024	104.742	116	12.150
3ª Emissão - integralizações 2025	203.545	113	23.000
(-) Gastos com colocação de cotas			(688)
	771.287		80.762

b) Novas emissões de cotas

A Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, realizar novas emissões de Cotas do Fundo, as quais: (i) poderão ser objeto (a) de oferta pública, sob o rito de registro automático e sob o rito de registro ordinário de distribuição, de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, conforme o caso; ou (b) de colocação privada, nos termos do item 2.3.1 do Ofício Circular nº 1/2021 – CVM/SRE; e (ii) poderão ou não estar sujeitas ao direito de Preferência.

7. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS A PAGAR

De acordo com o artigo 68 do seu regulamento, o Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor anualmente, no 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pelo Fundo poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao mês de recebimento. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Na hipótese de venda de qualquer dos Ativos Alvo Imóveis com ágio, de forma que o Fundo venha a auferir resultado passível de distribuição, este resultado deve ser distribuído aos Cotistas em até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme artigo 69 de seu Regulamento.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas é assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	12.131	9.091
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(776)	(754)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	11.355	8.337
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(3.008)	(3.008)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	45	45
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(36)	(36)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.290	5.337
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.876	5.071
Descrição	2025	2024
Saldo inicial não distribuído	5.269	-
Rendimentos propostos no exercício	8.404	5.269
Rendimentos pagos no exercício	(13.672)	-
Saldo de distribuição a pagar	1	5.269

8. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

(*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do exercício, sobre o valor do patrimônio líquido médio de cada período. Nos exercícios de 2025 e 2024 a rentabilidade está assim representada:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31/12/2024	51.567	108,5118	16,1673%
31/12/2025	78.369	112,6301	14,4887%

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora receberá pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração, conforme abaixo definida:

Conforme artigo 15 do regulamento do Fundo, a Administradora receberá pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida uma Taxa de Administração, composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 590 (R\$ 470 em 2024), representando 0,75% (0,91% em 2024) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 58 (R\$ 44 em 2024).

10. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS

Conforme Compromisso Particular de Venda e Compra de Bens Imóveis com Cláusulas suspensiva e Resolutivas e Outras Avenças, o Fundo adquiriu de Gerabens Administradora de Bens Próprios Ltda a Fazenda Santa Fé, pelo valor total de R\$ 11.550, sendo R\$ 1.000 pago em 30 de dezembro de 2024 e o saldo de R\$ 10.550 pago em 10 de janeiro de 2025, onde o vendedor deu total quitação da aquisição do imóvel mencionado.

11. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2025	2024
Honorários Advocatícios	(45)	-
Honorários Auditoria	(11)	-
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(24)	(53)
Honorários Avaliações	-	(10)
Taxa B3	(9)	(28)
Taxa Distribuição Cotas CVM	-	(37)
Taxa de Fiscalização CVM	(12)	(14)
Taxa Anbima	-	(5)
Total	(101)	(147)

12. TRIBUTAÇÃO

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. FATORES DE RISCOS***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações do Empreendimento, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados aos Investimentos em Empreendimento(s) Imobiliário(s)

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do(s) Empreendimento(s), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o(s) Empreendimento(s) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foi considerada como parte relacionada, o administrador, a empresa BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 9

16. DEMANDAS JUDICIAIS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. DELEBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de Assembleias Gerais de Cotistas no Fundo.

19. DIVULGAÇÕES DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 51.710.043/0001-00

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram registrados fatos relevantes após o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A ADMINISTRADORA DO LAVOURA I FIAGRO IMOBILIÁRIO

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

* * *