

RELATÓRIO DE VALORES CONSOLIDADO

Grupo Coradini · Patrimônio imobiliário × Endividamento bancário · Data-base: julho/2026

Visão executiva consolidada do patrimônio imobiliário (15 matrículas) e do endividamento bancário do Grupo Coradini (Coradini Agropecuária, Cerealista Coradini e Com Grani Alimentos), segregada por natureza Rural e Urbana, com apuração do Patrimônio Líquido Projetado após cobertura integral do passivo bancário.

R\$ 125.927.216,00 Patrimônio imobiliário	R\$ 122.880.183,00 Endividamento bancário total	R\$ 3.047.033,00 Patrimônio Líquido Projetado	2.4% Cobertura patrimonial líquida
---	---	---	--

1. Patrimônio imobiliário — 15 matrículas

Matrícula	Categoria	Descrição	Instituição credora	Valor de mercado (R\$)
nº 40.697	Urbano	Prédio Comercial Marcílio Dias, 883 — Bagé	Unicred Prosperar Ltda	R\$ 6.625.382,00
nº 40.698	Urbano	Esquina Marcílio Dias/Gen. Sampaio — Bagé	Unicred Prosperar Ltda	R\$ 5.600.000,00
nº 51.993	Urbano	Gleba Vila Carlos Alberto — Bagé	Itaú Unibanco S.A.	R\$ 23.000.000,00
nº 54.492	Urbano	Av. Marechal Floriano, 1.959 — Bagé	Unicred Prosperar Ltda	R\$ 5.750.000,00
nº 63.649	Rural	Fazenda Gleba B — Hulha Negra	Banrisul S.A.	R\$ 3.070.000,00
nº 63.650	Rural	Fazenda Gleba A — Aceguá	Banrisul S.A.	R\$ 4.064.700,00
nº 63.737	Rural	Chácara dos Carneiros — Bagé	Banco do Brasil S.A.	R\$ 14.521.007,00
nº 66.106	Rural	Fração Vista Alegre — Bagé	Banco do Brasil S.A.	R\$ 6.430.892,00
nº 66.401	Urbano	Fração Pedras Brancas — Bagé	BRDE	R\$ 3.425.000,00
nº 70.283	Rural	Agropecuária Gleba 2 — Bagé	Itaú Unibanco S.A.	R\$ 7.573.833,00
nº 70.346	Rural	Agropecuária Gleba 1 — Bagé	Banco do Brasil S.A.	R\$ 6.500.000,00
nº 72.015	Rural	Fazenda Jaguarão P2 — Hulha Negra	Caixa Econômica Federal	R\$ 19.751.402,00
nº 72.278	Urbano	Terreno Industrial BR-153 — Bagé	BRDE	R\$ 11.725.000,00
nº 76.215	Rural	Fração Banhado Grande — Hulha Negra	Banrisul S.A.	R\$ 1.040.000,00
nº 61.966	Rural	Fração Santa Tereza — Bagé	BRDE	R\$ 6.850.000,00
TOTAL — 15 matrículas				R\$ 125.927.216,00

2. Endividamento bancário — Rural

Empresa	Banco	Operação	Saldo devedor (R\$)
Coradini Agropecuária	Bradesco	FGI	R\$ 3.500.000,00
Coradini Agropecuária	Santander	FGI	R\$ 2.597.699,00
Coradini Agropecuária	Itaú	CCB	R\$ 4.000.000,00
Coradini Agropecuária	C6	CPR-F	R\$ 1.000.000,00
Coradini Agropecuária	C6	CPR-F	R\$ 554.353,00
Cerealista Coradini	Banco do Brasil	CDCA	R\$ 4.323.742,00
Cerealista Coradini	Banrisul	CCB	R\$ 6.000.000,00
Cerealista Coradini	BRDE	Finame	R\$ 8.483.563,00
Cerealista Coradini	BRDE	Finame	R\$ 9.516.437,00
Cerealista Coradini	Banco do Brasil	CCB	R\$ 1.849.816,00
Cerealista Coradini	Banco do Brasil	CPR-F	R\$ 12.874.755,00
Cerealista Coradini	Banco do Brasil	CPR-F	R\$ 2.316.385,00
Cerealista Coradini	Banco do Brasil	CCB	R\$ 6.514.026,00
TOTAL RURAL — 13 operações			R\$ 63.530.776,00

3. Endividamento bancário — Urbano

Empresa	Banco	Operação	Saldo devedor (R\$)
Com Grani Alimentos	Bradesco	FGI	R\$ 4.000.000,00
Cerealista Coradini	Itaú	CPR-F	R\$ 11.795.000,00
Cerealista Coradini	Unicred	CCB	R\$ 8.213.720,00
Cerealista Coradini	Caixa Federal	CCD	R\$ 11.000.000,00
Cerealista Coradini	NBCBank	NCE	R\$ 350.625,00
Cerealista Coradini	Larca Capital	FIDC	R\$ 1.443.171,00
Cerealista Coradini	BBM	CCB (FGI)	R\$ 641.106,00
Cerealista Coradini	Safra	CCB (FGI)	R\$ 1.218.750,00
Cerealista Coradini	BBM	CCB (FGI)	R\$ 1.255.241,00
Cerealista Coradini	Sofisa	CCB (FGI)	R\$ 214.282,00
Cerealista Coradini	Bradesco	CCB (FGI)	R\$ 3.923.840,00
Cerealista Coradini	Daycoval	CCB (FGI)	R\$ 320.775,00
Cerealista Coradini	C6	CCB (FGI)	R\$ 491.073,00
Cerealista Coradini	ABC	CCB (FGI)	R\$ 1.908.554,00
Cerealista Coradini	C6	CCB (FGI)	R\$ 333.333,00
Cerealista Coradini	Bradesco	CCB (FGI)	R\$ 857.853,00
Cerealista Coradini	ASA	CCB (FGI)	R\$ 236.370,00
Cerealista Coradini	Safra	CCB (FGI)	R\$ 2.333.333,00
Cerealista Coradini	BV	CCB (FGI)	R\$ 3.110.000,00
Cerealista Coradini	Itaú	CCB (FGI)	R\$ 3.750.000,00
Cerealista Coradini	Bradesco	CCB (FGI)	R\$ 1.952.381,00
TOTAL URBANO — 21 operações			R\$ 59.349.407,00

4. Consolidação Patrimônio × Dívida × PL Projetado

Natureza	Patrimônio imobiliário	Endividamento bancário	Patrimônio Líquido Projetado	Cobertura líquida (%)
Rural	R\$ 69.801.834,00	R\$ 63.530.776,00	R\$ 6.271.058,00	8.98%
Urbano	R\$ 56.125.382,00	R\$ 59.349.407,00	R\$ -3.224.025,00	-5.74%
TOTAL GRUPO CORADINI	R\$ 125.927.216,00	R\$ 122.880.183,00	R\$ 3.047.033,00	2.42%

Interpretação: O portfólio imobiliário de R\$ 125.927.216,00 cobre integralmente o passivo bancário consolidado de R\$ 122.880.183,00, resultando em Patrimônio Líquido Projetado de R\$ 3.047.033,00, equivalente a 2.4% do valor patrimonial. Com a quitação integral das operações e o cancelamento dos gravames, cada matrícula retorna ao pleno domínio da titular, livre e desembaraçada.

Fonte: matrículas atualizadas nos Registros de Imóveis de Bagé, Aceguá e Hulha Negra/RS (julho/2026) e relação de operações bancárias vigentes do Grupo Coradini (base 31/03/2026, atualizada em julho/2026).

Paulo Nogueira

Negócios Imobiliários · CRECI 7813 MS
corretorpnc@gmail.com