



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO

RELATÓRIO MENSAL
JANEIRO 2025

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

Maior/22

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\$ 17.900.839,60

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

R\$ 0,006

Rendimento por cota
distribuído em fevereiro/25
referente ao resultado do
mês de janeiro/25

2,27%

Dividend Yield¹

3.761

Número de cotistas

3,20

Preço de mercado
das cotas²

¹ Dividend yield anualizado com base na cota de mercado.

² Preço de fechamento do dia 31/01/2025.

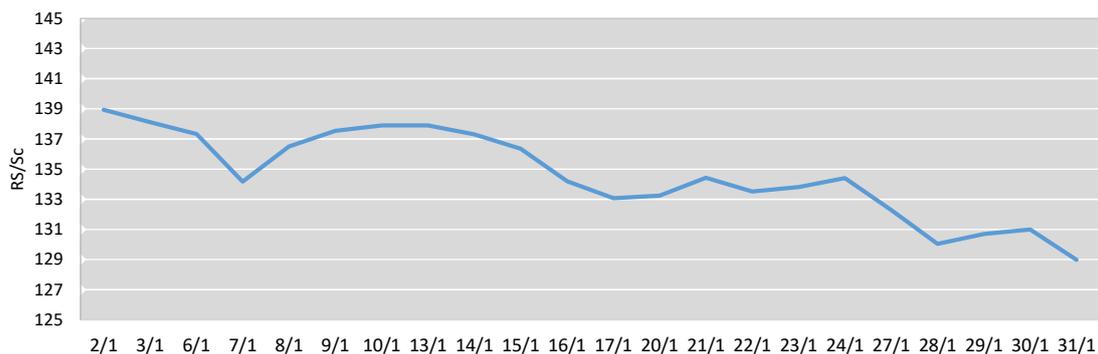
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



SOJA: A área global de soja segue em expansão pelo quinto ano consecutivo, alcançando 146,34 milhões de hectares na safra 2024/25, de acordo com o Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA). A produção mundial é estimada em 424,26 milhões de toneladas, um aumento de 7,4% em relação à safra anterior. O Brasil se destaca como o maior produtor, com uma safra projetada pelo USDA em 169 milhões de toneladas, o que representa 39,8% da produção global. As exportações brasileiras devem atingir 105,5 milhões de toneladas, registrando um crescimento de 1,3% em relação à safra passada, conforme projeção do USDA. Nos preços, a valorização do dólar, que gira em torno de R\$ 5,80 na B3, impacta a paridade de exportação. O Cepea estima preços de R\$ 134,90/sc em fevereiro de 2025, R\$ 132,57/sc em março, R\$ 135,43/sc em abril e acima de R\$ 140,00/sc nos meses seguintes.

Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA



Fonte: Cepea



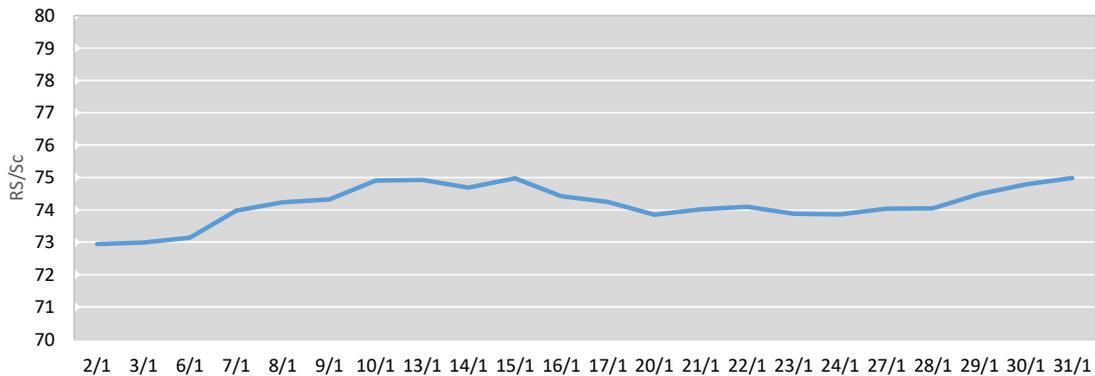
ALGODÃO: A Conab prevê um aumento de 3,2% na área plantada de pluma na safra 2024/25, enquanto a produtividade deve cair 3,1%, mantendo a produção estável em 3,7 milhões de toneladas. A oferta interna pode atingir 6,1 milhões de toneladas (+3,94%), com consumo de 710 mil toneladas (+2,16%). O excedente deve ser de 5,39 milhões de toneladas, com exportações de 2,93 milhões e estoques de passagem de 2,46 milhões de toneladas (+2,53%). Globalmente, o USDA projeta um crescimento de 5,7% na oferta, impulsionado pelo aumento da produção na China, Brasil e EUA. O consumo deve crescer 1,4%, enquanto as exportações caem 4,8%. O Brasil deve se manter como maior exportador, com 2,787 milhões de toneladas, superando os Estados Unidos. Os estoques globais devem atingir 16,963 milhões de toneladas, o maior volume desde 2019/20.



MILHO: A Conab prevê uma redução de 1,9% na produção de milho verão 2024/25, totalizando 22,53 milhões de toneladas, devido à menor área plantada. Em contrapartida, a segunda safra deve crescer, com aumento de 1% na área, 3,8% na produtividade e 4,8% na produção, chegando a 94,63 milhões de toneladas. Já a terceira safra tende a cair 3,8%, para 2,38 milhões de toneladas.

A disponibilidade interna de milho em 2024/25 é estimada em 123,78 milhões de toneladas, considerando estoques e importações. Com um consumo interno projetado de 86,35 milhões de toneladas, o excedente deve ser de 37,42 milhões de toneladas, o menor desde 2020/21. As exportações podem atingir 34 milhões de toneladas, deixando estoques finais de 3,42 milhões de toneladas em janeiro de 2026, volume 35% maior que o da safra anterior, mas ainda bem abaixo da média das últimas cinco safras.

Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA



Fonte: Cepea

Atualização sobre as inadimplências.

CRA 3 irmãos

A securitizadora, por meio de seus assessores legais, solicitou uma liminar para permitir a continuidade do leilão dos imóveis, uma vez que o período de suspensão das execuções (*stay period*) se encerrou em dezembro de 2024. No entanto, tanto o administrador judicial quanto a subsequente decisão da juíza determinaram a proteção dos bens até a realização da Assembleia Geral de Credores (AGC), prevista para o mês de março de 2025, atrasando temporariamente a realização dos leilões. A totalidade da dívida corrigida do CRA, que possui as fazendas alienadas fiduciariamente, soma R\$ 52,6 milhões, sendo R\$ 35,3 milhões a dívida vencida e R\$ 17,3 milhões de encargos. Já o último laudo de avaliação de fevereiro de 2023, atribui às fazendas um valor de mercado de R\$ 85,5 milhões e o de liquidez forçada de R\$ 59,8 milhões (valor estimado em uma venda acelerada, geralmente em condições desfavoráveis), com isso, a razão de garantia é de 114% considerando a liquidez forçada e de 162% pelo valor de mercado. O valor patrimonial do ativo, conforme marcado pelo administrador do fundo a 50% do PU par, está em R\$ 4,9 milhões.

CRA PIVA

A securitizadora solicitou a intimação do Piva para que informe se já iniciou a colheita das lavouras de soja alienadas fiduciariamente e, caso ainda não tenha começado, qual o prazo previsto para seu início – deixando claro que tal colheita não pode ser vendida a terceiros. Além disso, destaca-se que o período do *stay period* se encerrará até a realização da AGC, prevista para o começo do próximo mês, já em fevereiro, após tal assembleia temos a expectativa de seguir com o leilão da propriedade já consolidada em nome da securitizadora. A totalidade da dívida corrigida do CRA, que possui a fazenda alienada fiduciariamente, soma R\$ 22,3 milhões, sendo R\$ 15,8 milhões a dívida vencida e R\$ 6,5 milhões de encargos. Já o último laudo de avaliação de abril de 2023 atribui à fazenda um valor de mercado de R\$ 26,7 milhões e o de liquidez forçada de R\$ 18,2 milhões. Com isso, a razão de garantia é de 82% considerando a liquidez forçada e de 120% pelo valor de mercado. O valor patrimonial do ativo, conforme marcado pelo administrador do fundo a 70% do PU par, está em R\$ 2,3 milhões.

CRA Castilhos

A devedora obteve a extensão do *stay period* por mais 180 dias, com previsão de término em junho 2025. A totalidade da dívida corrigida do CRA, que tem as fazendas como garantia fiduciária, soma R\$ 91,1 milhões, sendo R\$ 68 milhões de dívida vencida e R\$ 23,1 milhões em encargos. O último laudo de avaliação de maio de 2023 atribui as fazendas um valor de mercado de R\$ 156,5 milhões e o de liquidez forçada de R\$ 106,4 milhões. Com isso, a razão de garantia é de 117% considerando a liquidez forçada e de 172% pelo valor de mercado. O valor patrimonial do ativo, conforme marcado pelo administrador do fundo a 50% do PU par, está em R\$ 1,7 milhões.

CRA Ducoco

A securitizadora, seguindo a orientação de seus assessores legais, apresentou uma denúncia à SUSEP contra a seguradora e a resseguradora devido à negativa de cobertura do seguro garantia, contratado na modalidade financeira para o CRA. Esta reclamação tem o objetivo de abrir um

processo administrativo no órgão regulador. Apesar do seguro ter sido estruturado justamente para cobrir a inadimplência, a seguradora recusou o pagamento quando a inadimplência ocorreu. Paralelamente a securitizadora já entrou com um processo de cobrança no judiciário para defender o seu direito indenizatório. O valor patrimonial do ativo, até o momento, não sofreu remarcação e está em R\$ 2,9 milhões.

CRA Mitre

A devedora protocolou um pedido de extensão do período do *stay period*, buscando mais tempo para reorganizar sua situação financeira. Paralelamente, estão em andamento negociações entre os credores e um terceiro interessado na aquisição das fazendas, com o objetivo de viabilizar a quitação das obrigações do CRA mas tais entendimentos ainda estão em seu início. O saldo devedor do CRA em fevereiro de 2025 é de R\$ 436,6 milhões. O valor patrimonial do ativo, conforme marcado pelo administrador do fundo a 90% do PU par, está em R\$ 1,9 milhões.

Movimentações no Mês

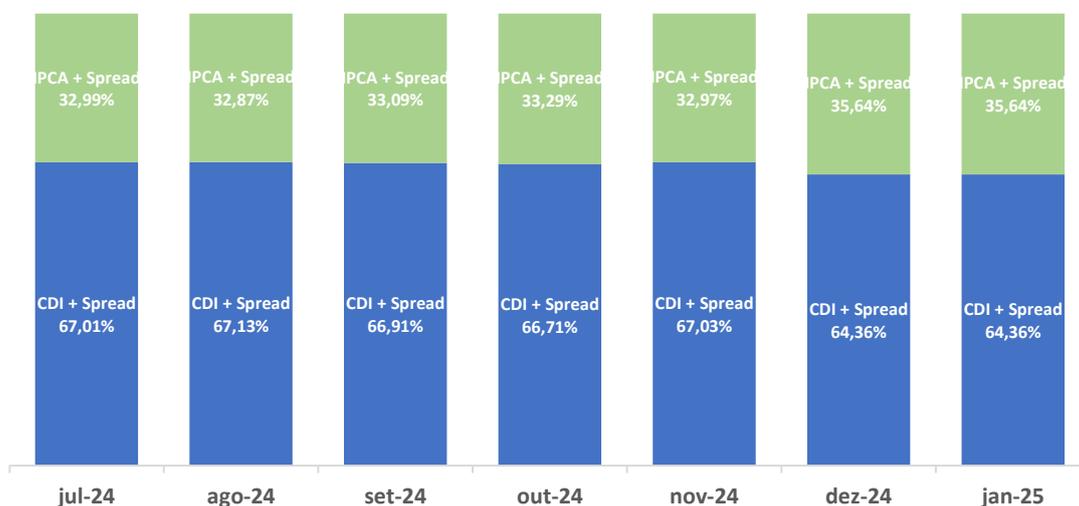
Novas aquisições

- ❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

- ❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs³

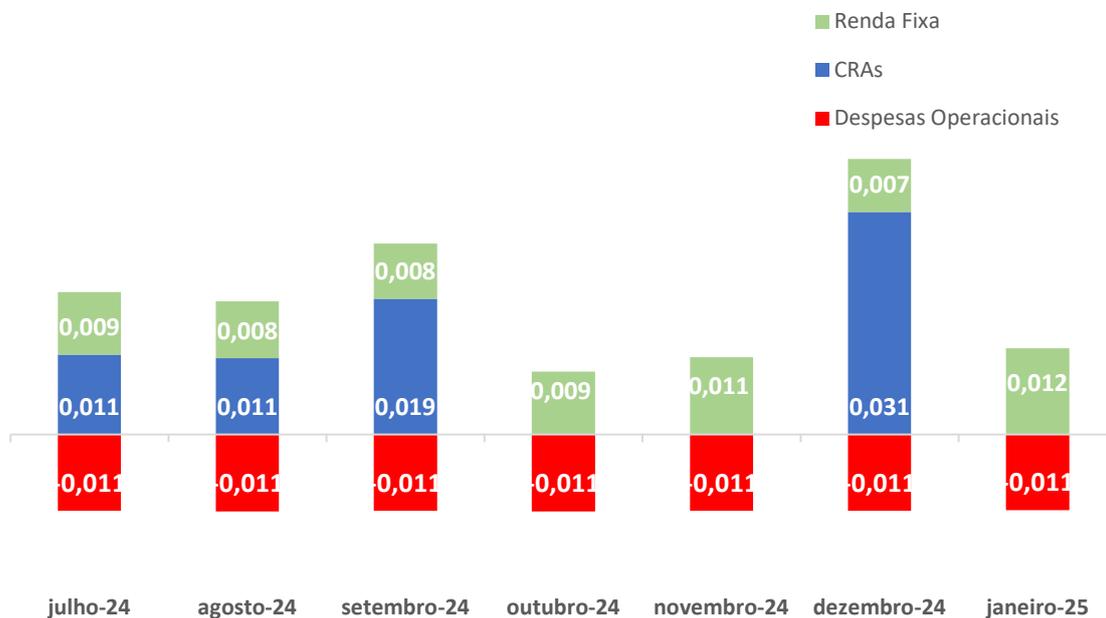


Resultado Financeiro

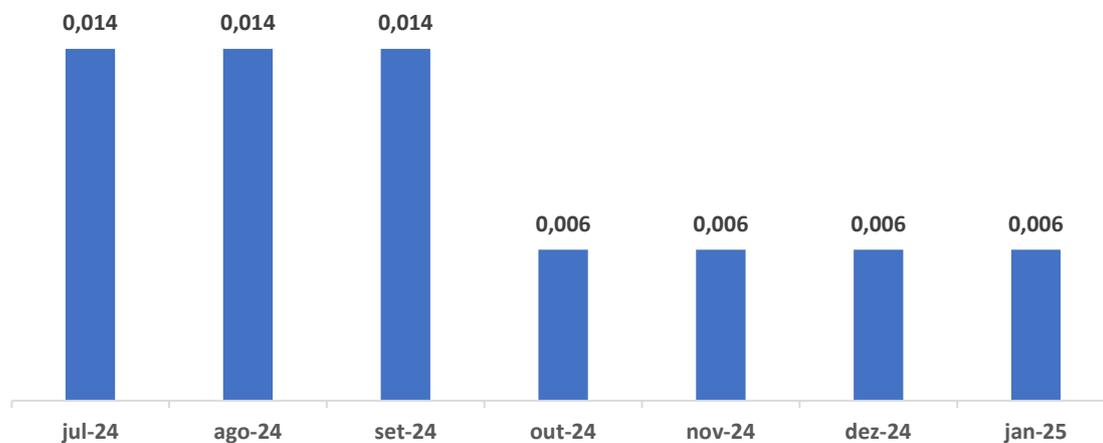
DRE Competência	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
I. Receita de Alocação em CRA							
✓ Receita de Juros	31.349	29.934	53.362	0	0	43.678	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	0	0	0	0	43.731	0
II. Receita de Aplicações Financeiras							
✓ Caixa e outros	24.550	22.377	21.647	24.635	30.314	20.916	33.878
III. Despesa Operacional							
✓ Taxas	-30.031	-30.291	-30.031	-30.292	-30.031	-30.034	-29.837
IV. Resultado							
✓ Total do período	25.868	22.020	44.978	-5.657	283	78.291	4.041
✓ Distribuído	-39.171	-39.171	-39.171	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788
V. Resultados Distribuídos							
✓ IAGR11 - R\$/cota	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

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

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos

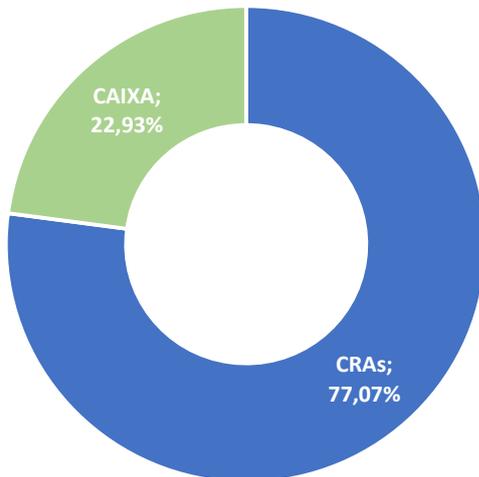


Carteira Consolidada

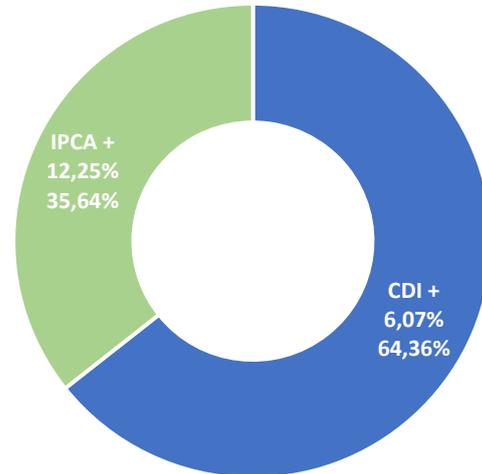
CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	DURATION (ANOS)	SETOR	VENCIMENTO
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	15,38%	1,20 anos	Grãos	26/06/2027
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	12,09%	1,20 anos	Grãos	26/06/2027
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	1.748.326,74	9,72%	0,71 anos	Grãos	30/10/2025
CRA02300QJL	CRA Ducoco	CDI	4,00%	2.866.577,04	15,93%	0,80 anos	Coco e Derivados	06/10/2026
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.947.458,62	10,82%	2,00 anos	Grãos	15/05/2029
CRA022008F5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,57%	1,87 anos	Algodão	22/11/2028
CRA022008F6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,57%	1,87 anos	Algodão	22/11/2028
CRAs				13.869.620,07	77,07%	1,28 anos		
CAIXA				4.125.589,33	22,93%			

Carteira de CRAs do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



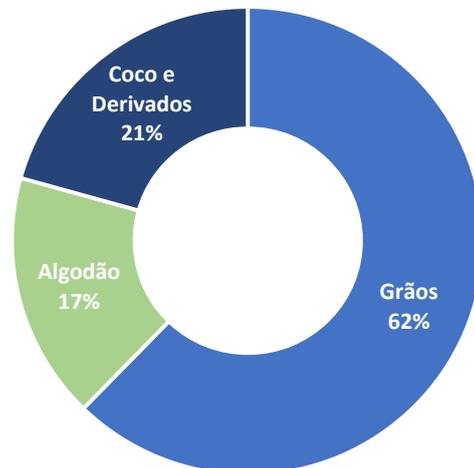
Composição por Indexador e Spread Médio⁴



Exposição Geográfica



Composição por Setor



⁴Gráfico 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 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.

Carteira de Investimentos

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.

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

