



RELATÓRIO MENSAL
AGOSTO 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

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\$ 17.346.686,43

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\$ 0,000

Rendimento por cota
distribuído em setembro/25
referente ao resultado do
mês de agosto/25¹

0,00%

Dividend Yield²

3.522

Número de cotistas

R\$ 3,84

Preço de mercado
das cotas³

¹ 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 Dividend yield anualizado com base na cota de mercado.

³ Preço de fechamento do dia 29/08/2025.

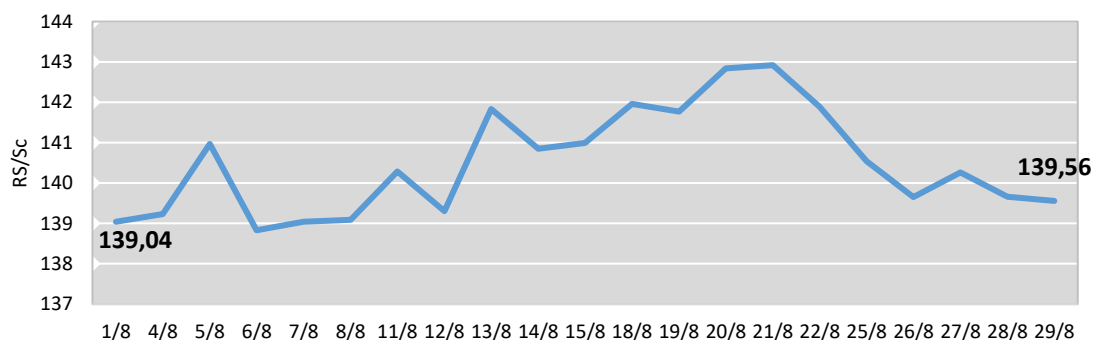
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



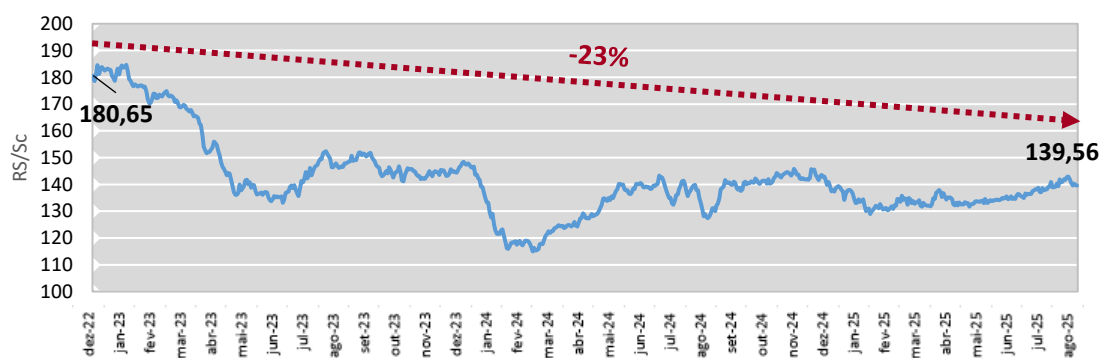
SOJA: Em agosto, a soja registrou valorização ao longo da maior parte do mês, sustentada pela demanda doméstica aquecida, pela procura nos portos e pela valorização do óleo de soja. Na reta final, parte desses ganhos foi devolvida, mas as cotações ainda encerraram o período em patamar superior ao observado no início do mês, refletindo resiliência mesmo diante do ajuste nos preços. No mercado internacional, o cenário seguiu pressionado pela fraca demanda pelas commodities norte-americanas.

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Agosto/25

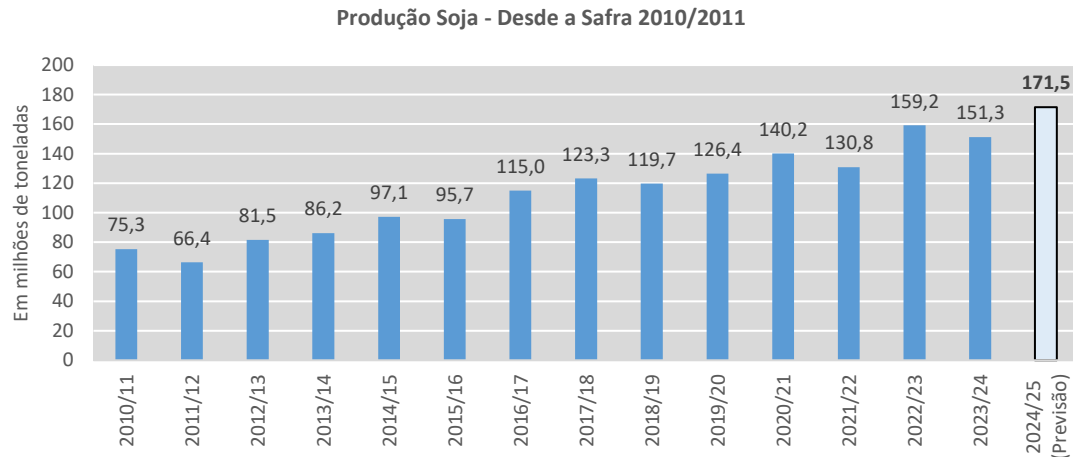


Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



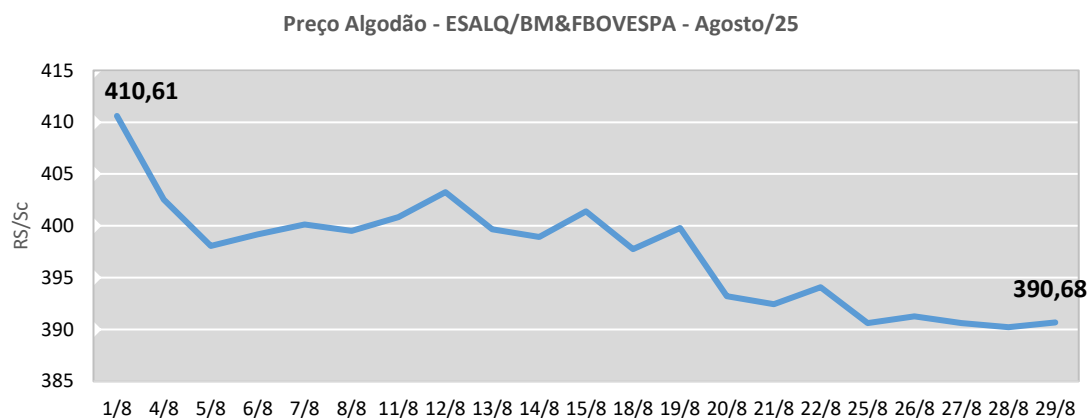
Fonte: Cepea



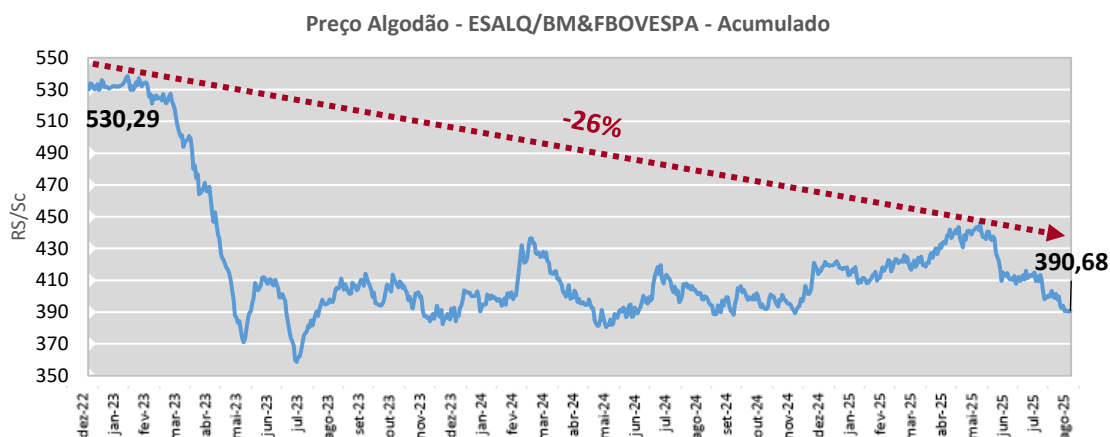
Fonte: Conab



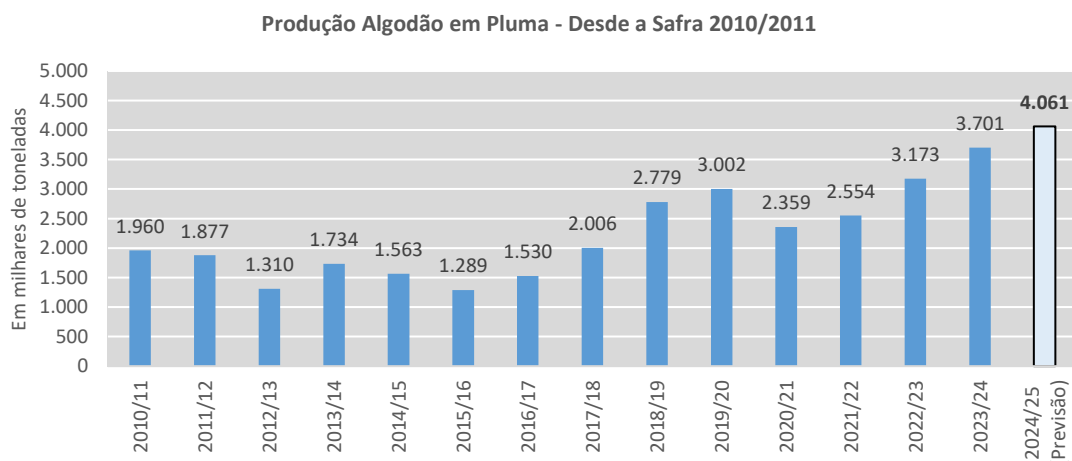
ALGODÃO: O algodão apresentou queda acentuada em agosto. O enfraquecimento refletiu o cenário externo mais frágil e a entrada ainda limitada da nova safra, em um ambiente de baixa liquidez. Muitos vendedores buscaram antecipar receitas, enquanto compradores pressionaram por preços menores, reforçando o viés baixista. Além disso, boa parte da produção segue destinada a contratos a termo, reduzindo a disponibilidade de pluma no spot, especialmente a de melhor qualidade. Com a colheita, beneficiamento e classificação ainda em fase inicial, o mercado permaneceu lento.



Fonte: Cepea



Fonte: Cepea

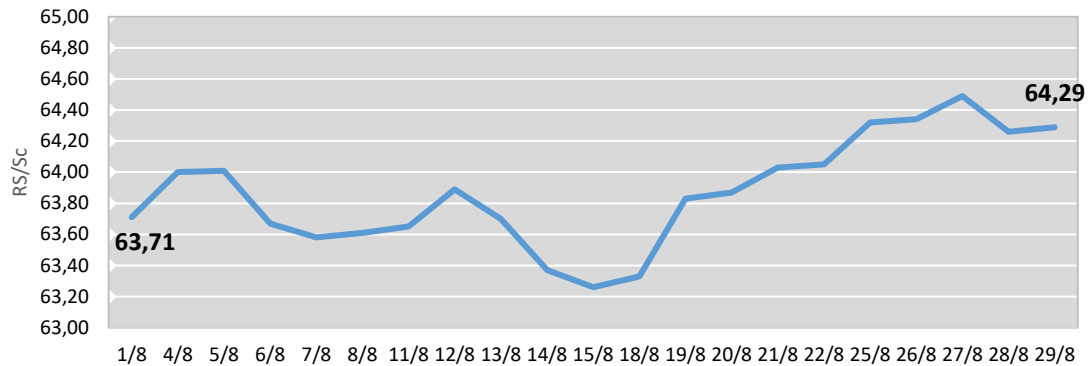


Fonte: Conab



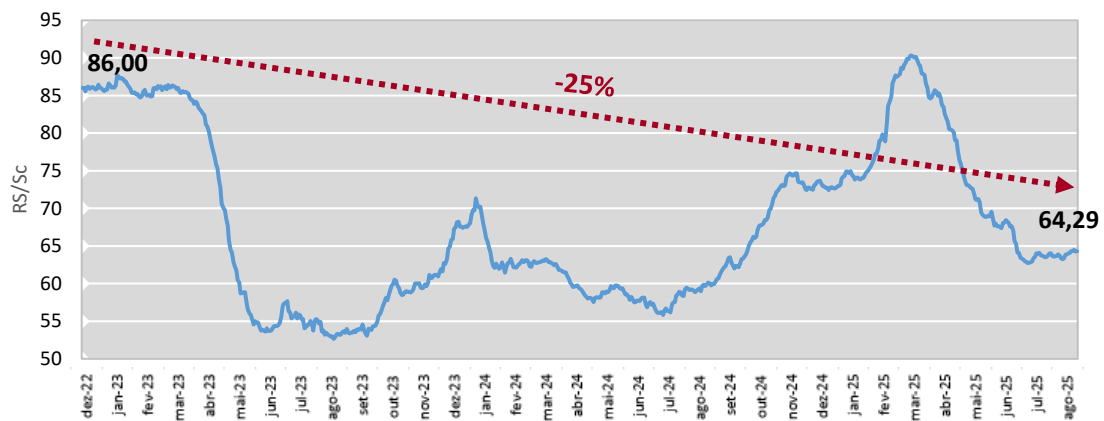
MILHO: Em agosto, o milho apresentou recuperação nos preços, revertendo a tendência de quedas dos meses anteriores. A valorização foi sustentada pela demanda interna mais firme e pelo avanço das exportações brasileiras. Embora a colheita da segunda safra tenha seguido em andamento, o ritmo mais lento do que no ano passado reduziu a oferta imediata, o que contribuiu para dar suporte adicional às cotações.

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Agosto/25



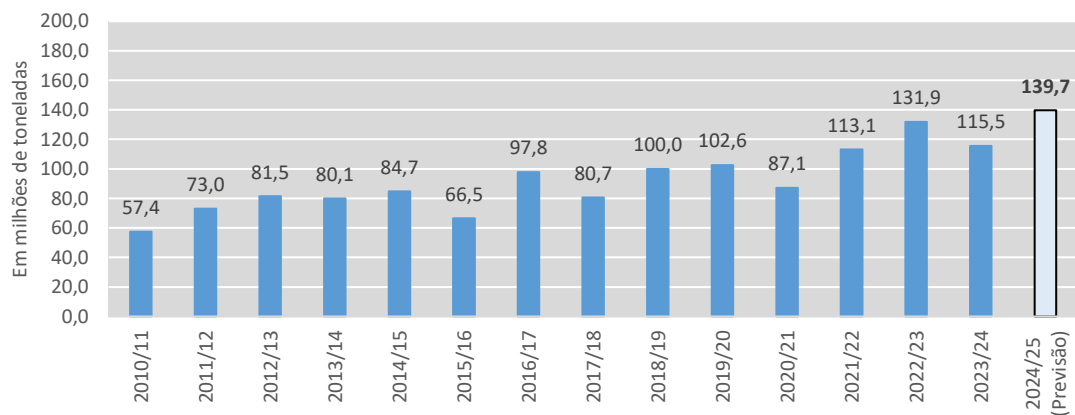
Fonte: Cepea

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Milho Total - Desde a Safra 2010/2011



Fonte: Conab

Atualização sobre as inadimplências.

CRA 3 IRMÃOS

O processo de Recuperação Judicial segue pendente de homologação, embora em 1ª instância já tenha havido autorização para o prosseguimento dos leilões em razão do término do *stay period*. Os leilões, contudo, permanecem suspensos em função de liminar concedida em ação anulatória ajuizada por terceiros, que busca desconstituir a integralização de parte dos imóveis e a validade da alienação fiduciária.

Em setembro, a família Bergamasco apresentou novas contestações e pedidos de suspensão, incluindo alegações sobre operações paralelas da securitizadora. Além disso, o recurso interposto pela securitizadora contra a anulatória dos leilões começou a ser julgado, mas ainda pendente de decisão final após pedido de vista de uma das desembargadoras. A securitizadora segue atuando ativamente para reverter a liminar e retomar o andamento dos leilões, com foco em viabilizar a execução das garantias em benefício do CRA.

CRA PIVA

A segunda praça do leilão encerrou-se em junho sem a apresentação de lances, levando à adjudicação do imóvel em favor do patrimônio separado do CRA. O processo de registro ainda está em andamento, de modo que a consolidação da propriedade em nome da securitizadora deve ser concluída em breve. Paralelamente, em setembro, a família Piva foi formalmente notificada para a desocupação da área, iniciando-se o processo de reintegração da posse.

Visando manter atualizadas as informações para potenciais decisões futuras, foi elaborado laudo de avaliação atualizado, que estimou o valor de mercado em aproximadamente R\$ 25,6 milhões (equivalente a 118% do Saldo Devedor no vencimento + Remuneração devida do CRA).

CRA CASTILHOS

Em setembro, o juízo manteve a blindagem do grupo, prorrogando de forma extraordinária o *stay period* até a realização da Assembleia Geral de Credores (AGC). O Administrador Judicial foi instado a propor datas e indicou 17 e 31 de outubro de 2025, que agora aguardam manifestação das partes interessadas.

No mesmo período, avançaram as discussões sobre a essencialidade dos imóveis vinculados em garantia e sobre a natureza dos créditos da securitizadora, já reconhecidos como extraconcursais pelo Administrador Judicial. Em paralelo, permanecem negociações para um possível acordo que possa dar mais agilidade ao processo e maior previsibilidade à execução das garantias.

CRA DUCOCO

O processo segue em fase inicial, com discussões ligadas à cobertura securitária e à instrução probatória. Em setembro, não houve avanços relevantes no âmbito judicial.

Continuamos no aguardo de decisão nos autos da ação de cobrança de indenização securitária.

CRA MITRE

O plano de recuperação judicial da devedora foi homologado, com os detentores do CRA tendo aderido na condição de “Credor Colaborador 1”. Entretanto, a execução dos termos do plano continua suspensa em razão de decisão do Superior Tribunal de Justiça, que também determinou a suspensão imediata da alienação das fazendas e demais ativos agrícolas, bem como do processo competitivo e do prazo de manifestação das opções pelos investidores.

No mês de setembro, não houve fatos novos que alterassem essa situação. Outras ações acessórias (inventário, execuções e produção de provas) seguem em curso, mas sem impactos práticos imediatos. A gestora permanece em contato com a securitizadora Opea para aprimorar o fluxo informacional e acompanhar os próximos passos.

Movimentações no Mês

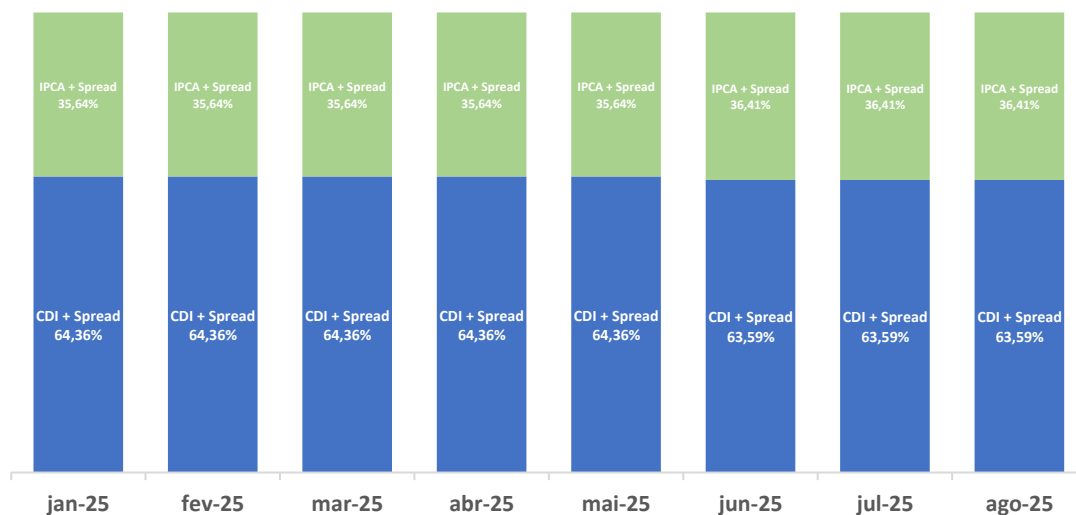
Novas aquisições

❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs³



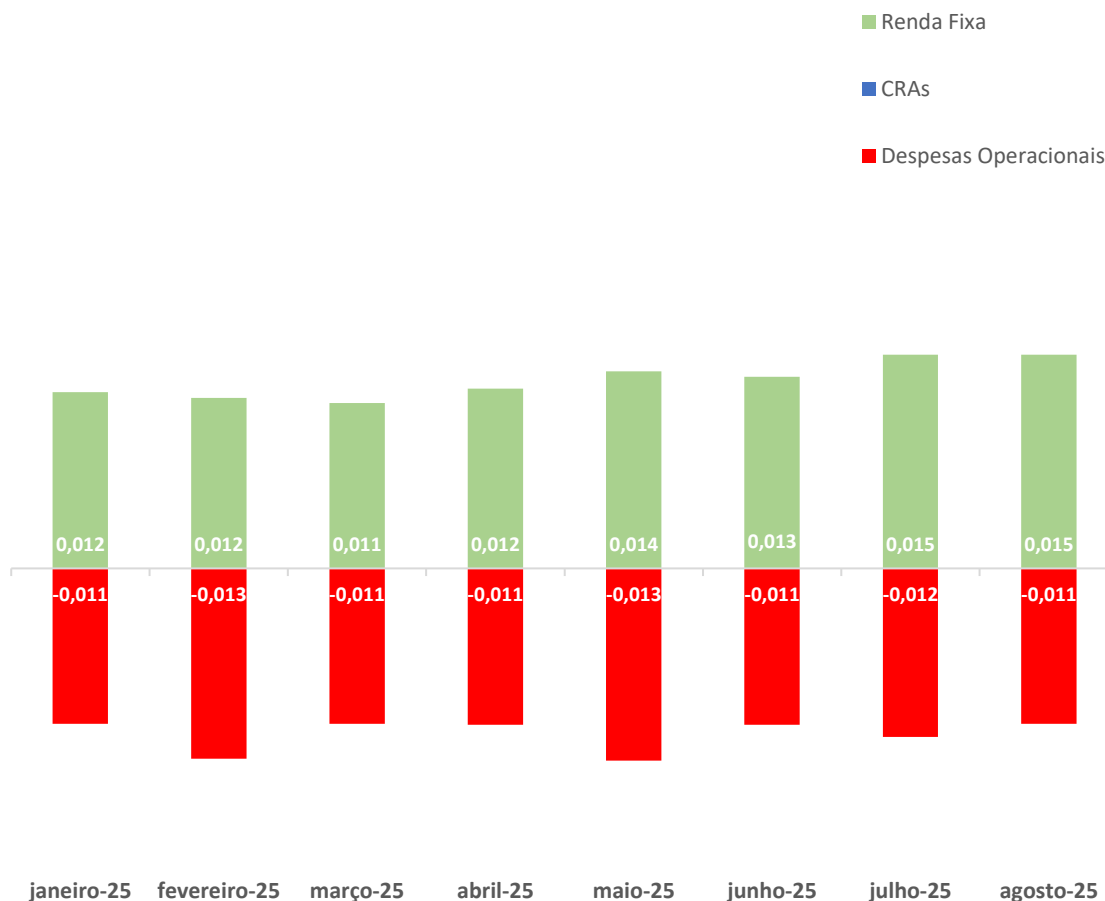
³ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa.

Resultado Financeiro

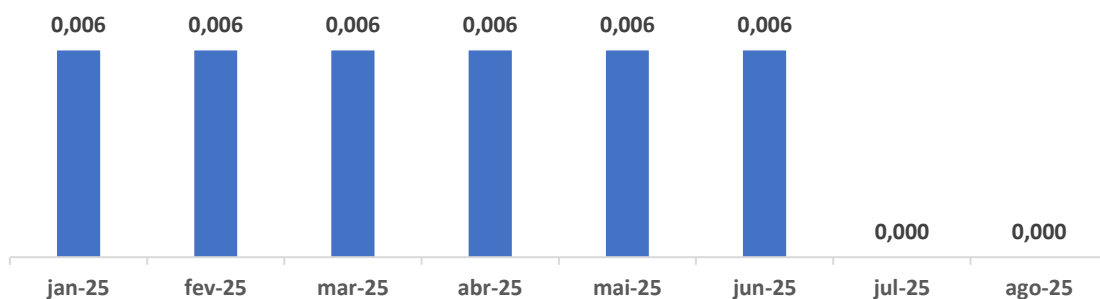
DRE Competência	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
I. Receita de Alocação em CRA								
✓ Receita de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Receita de Aplicações Financeiras								
✓ Caixa e outros	33.878	32.739	31.773	34.532	37.882	36.828	41.080	36.484
III. Despesa Operacional								
✓ Taxas	-29.872	-36.554	-29.894	-30.063	-36.964	-30.078	-32.369	-29.869
IV. Resultado								
✓ Total do período	4.006	-3.816	1.879	4.469	918	6.750	8.711	6.615
✓ Distribuído	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	0	0
V. Resultados Distribuídos								
✓ IAGR11 - R\$/cota	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	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.

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos

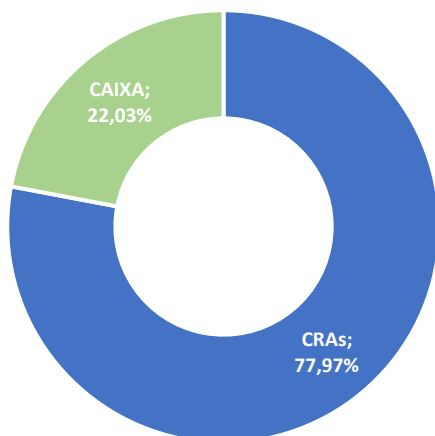


Carteira Consolidada

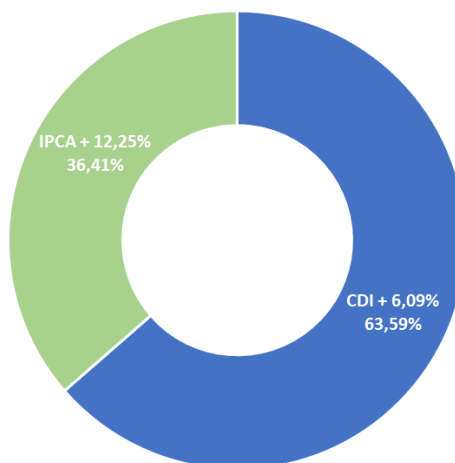
CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	DURATION (ANOS)	SETOR	VENCIMENTO
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	15,90%	1,15 anos	Grãos	26/06/2027
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	12,49%	1,15 anos	Grãos	26/06/2027
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	1.748.326,78	10,04%	0,17 anos	Grãos	30/10/2025
CRA02300QJL	CRA Ducoco	CDI	4,00%	2.866.577,04	16,46%	0,54 anos	Coco e Derivados	06/10/2026
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,32	9,51%	1,90 anos	Grãos	15/05/2029
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,79%	1,52 anos	Algodão	22/11/2028
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,79%	1,52 anos	Algodão	22/11/2028
CRAs				13.577.472,82	77,97%	1,05 anos		
CAIXA				3.836.424,34	22,03%			

Carteira de CRAs do Fundo

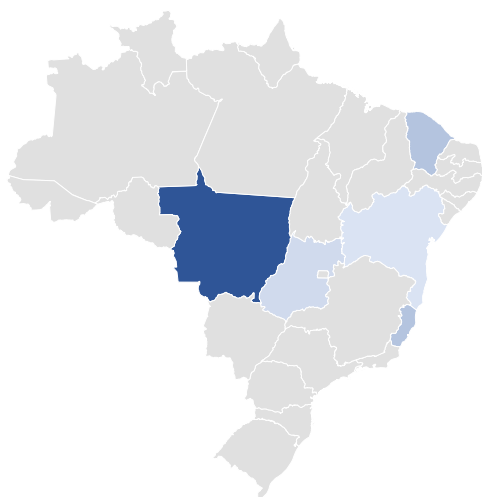
Composição por Tipo de Ativo



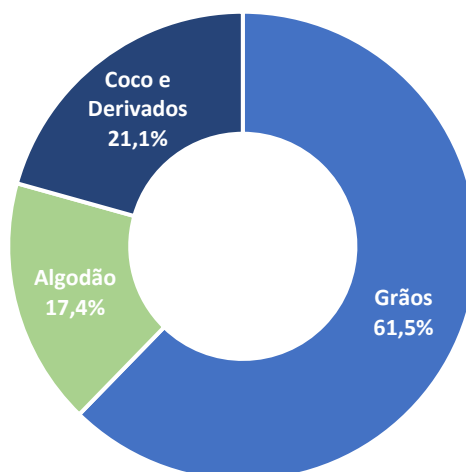
Composição por Indexador e Spread Médio⁴



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

