



RELATÓRIO MENSAL
SETEMBRO 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\$ 17.345.252,65

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 outubro/25
referente ao resultado do
mês de setembro/25¹

0,00%

Dividend Yield²

3.489

Número de cotistas

R\$ 3,94

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 30/09/2025.

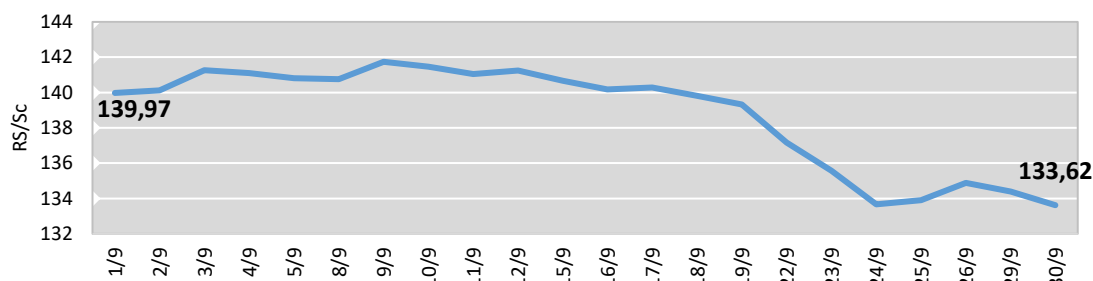
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



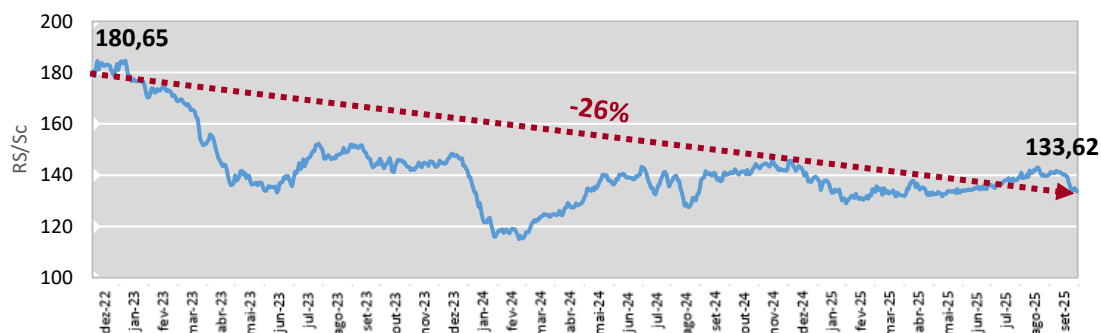
SOJA: A soja registrou retração em setembro, influenciada pelo avanço da colheita nos Estados Unidos, pelo início da semeadura no Brasil e pela desvalorização cambial, que reduziu a competitividade das exportações. A firme demanda interna por óleo de soja seguiu sustentando as margens das indústrias, com o derivado mantendo trajetória de valorização. No exterior, o avanço da safra norte-americana reforçou o cenário de maior oferta e limitou o espaço para recuperação dos preços.

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



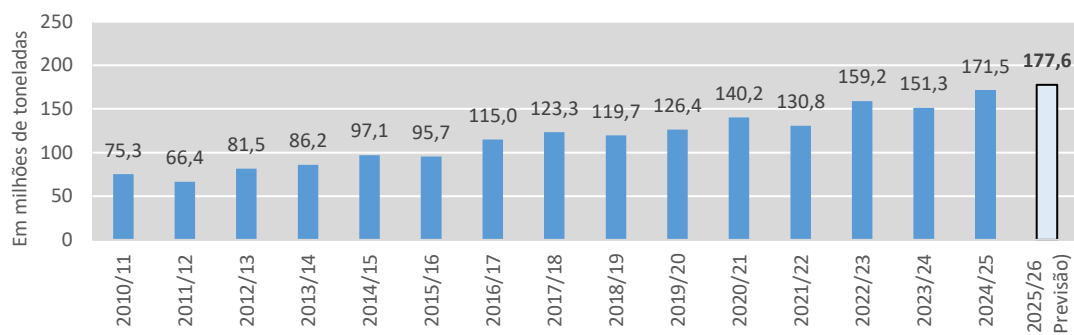
Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Soja - Desde a Safra 2010/2011

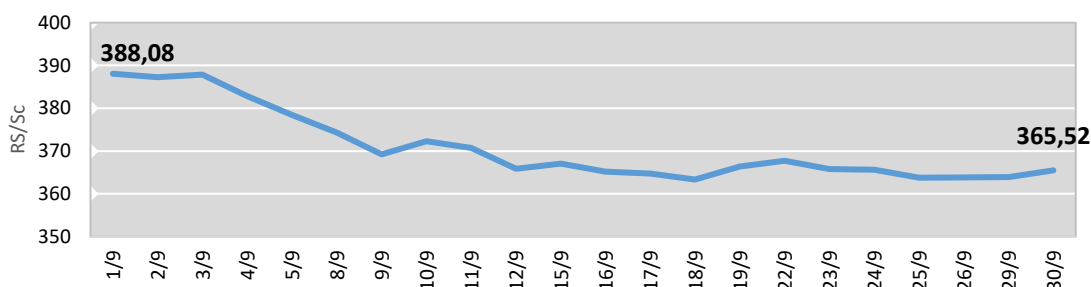


Fonte: Conab



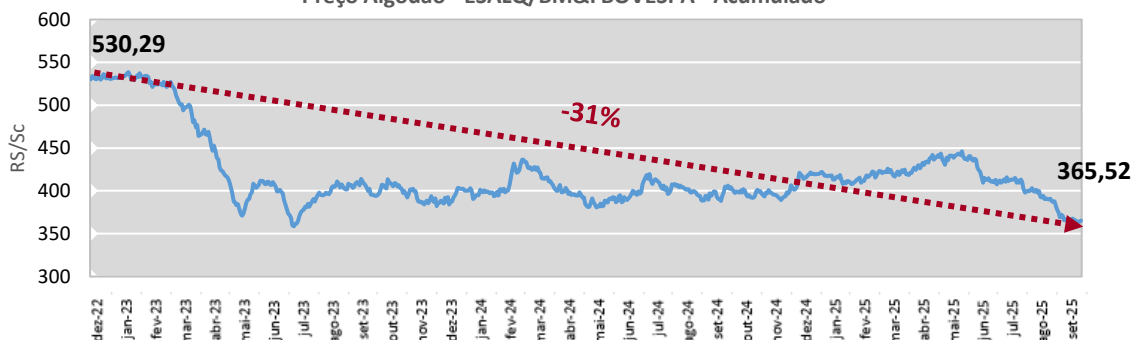
ALGODÃO: O algodão manteve movimento de queda em setembro, pressionado pela ampla oferta doméstica e pelo avanço do beneficiamento da safra recorde. Com maior volume disponível, produtores se mostraram mais flexíveis nos preços, enquanto compradores atuaram com cautela. No mercado externo, as cotações internacionais seguiram em leve ajuste negativo, e o recuo do dólar reforçou o viés baixista. Ainda assim, as exportações brasileiras ganharam ritmo, favorecidas pela competitividade da pluma no mercado global.

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Setembro/25



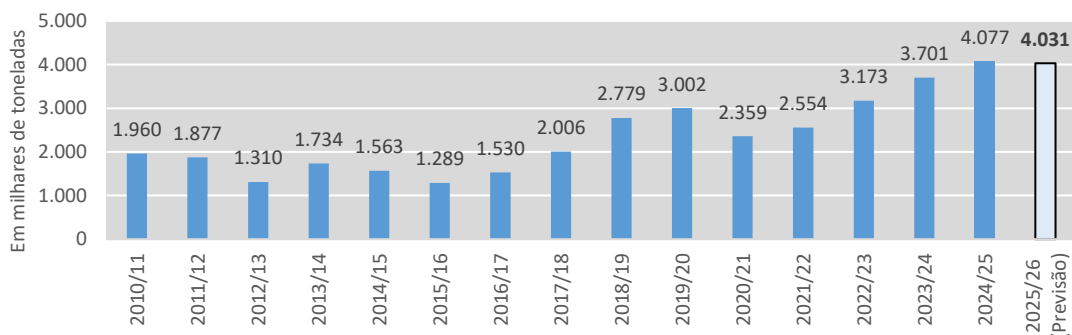
Fonte: Cepea

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Algodão em Pluma - Desde a Safra 2010/2011

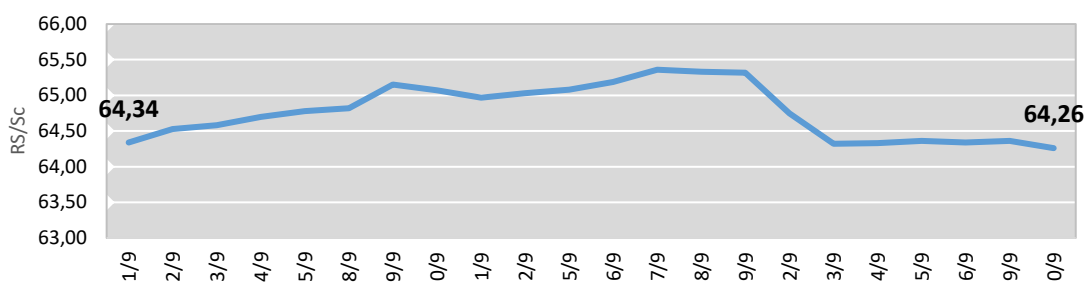


Fonte: Conab



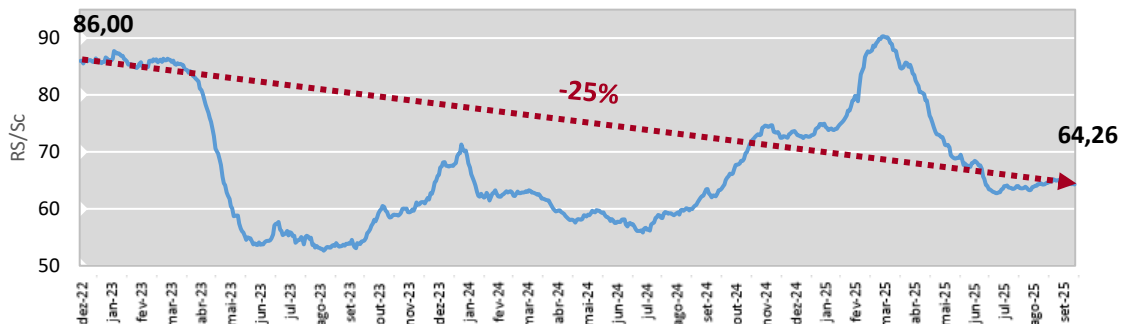
MILHO: O milho apresentou estabilidade em setembro, com preços amparados pelo mercado interno ainda ativo e pelo avanço das exportações. A postura cautelosa dos vendedores, diante da colheita praticamente finalizada, também contribuiu para conter pressões baixistas. No campo, o plantio da safra de verão ganhou ritmo, enquanto no mercado externo a ampla oferta global e os preços mais baixos nos Estados Unidos limitaram o espaço para valorização.

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



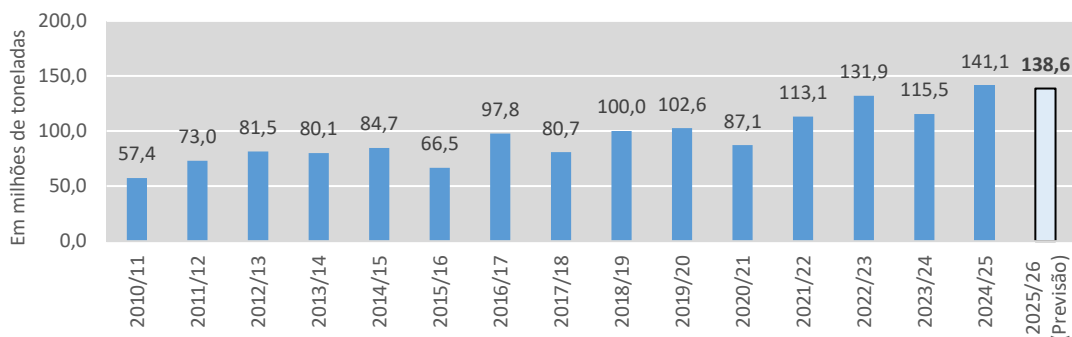
Fonte: Cepea

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, etapa em que o juízo ainda deverá analisar a petição que aponta indícios de fraude. Houve troca de advogados por parte do Grupo Bergamasco e risco de o Administrador Judicial sugerir falência, diante da falta de documentos e do não pagamento de seus honorários.

O julgamento do Agravo interposto pela Securitizadora para reverter a liminar que suspendeu os leilões ocorreu em 15 de outubro de 2025, e estamos no aguardo da publicação dos votos para maiores informações.

A Gestora segue acompanhando de perto os desdobramentos para garantir a efetiva recuperação do crédito e a proteção dos interesses dos investidores.

CRA PIVA

O processo de Recuperação Judicial do Grupo Piva segue em curso, com o plano já homologado e em fase de acompanhamento. A consolidação da propriedade do imóvel em favor da REIT foi novamente requerida pela securitizadora e deve ser concluída nas próximas etapas, após cumprimento das formalidades junto ao cartório competente. Paralelamente, seguem os preparativos para a reintegração da posse e definição da estratégia de comercialização do ativo.

CRA CASTILHOS

O processo de Recuperação Judicial do grupo Laurindo de Castilhos segue em andamento. Em outubro, a realização da Assembleia Geral de Credores (AGC), inicialmente prevista para este mês, foi suspensa por decisão judicial até o julgamento de recurso que discute a inclusão de novas empresas no polo ativo da recuperação.

Paralelamente, seguem as discussões sobre a essencialidade dos imóveis dados em garantia, já reconhecidos como extraconcursais pelo Administrador Judicial. A securitizadora continua atuante no processo, buscando preservar os direitos do CRA e acelerar a execução das garantias.

CRA DUCOCO

O processo segue em fase inicial, com a ação de cobrança da indenização securitária ainda conclusa para sentença e sem novas movimentações relevantes em outubro. Na esfera administrativa, a reclamação junto à SUSEP também permanece sem decisão final. A securitizadora continua acompanhando de perto ambas as frentes para garantir a recuperação do crédito.

CRA MITRE

O plano de recuperação judicial da devedora foi homologado, mas sua execução permanece suspensa por decisão do Superior Tribunal de Justiça, que também interrompeu a alienação dos ativos agrícolas e o processo competitivo entre investidores.

Paralelamente à recuperação judicial, integrantes da família Mitre ingressaram com ação buscando a anulação de determinados contratos firmados pela devedora, sob a alegação de falsificação da assinatura de Jorge Mitre. A securitizadora acompanha o caso e vem adotando as medidas cabíveis para defesa dos interesses dos investidores.

A gestora segue acompanhando de perto o caso junto à Opea, com foco na defesa dos interesses dos investidores e na manutenção da transparência sobre os desdobramentos judiciais.

Movimentações no Mês

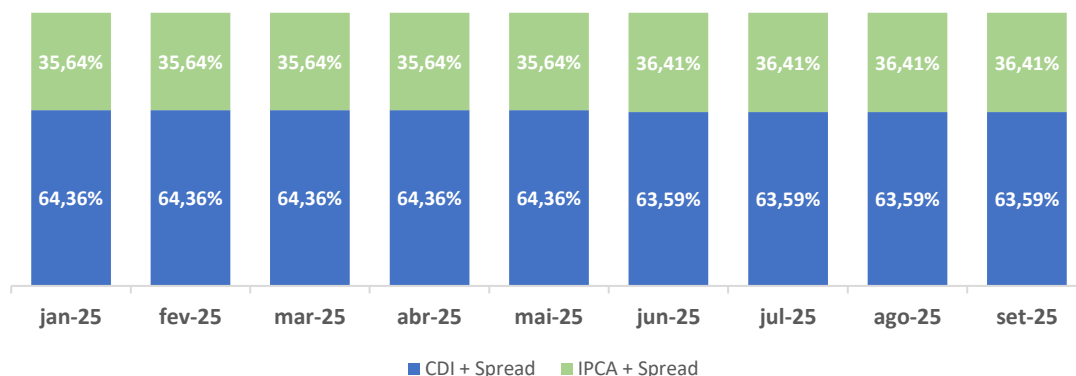
Novas aquisições

❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs³



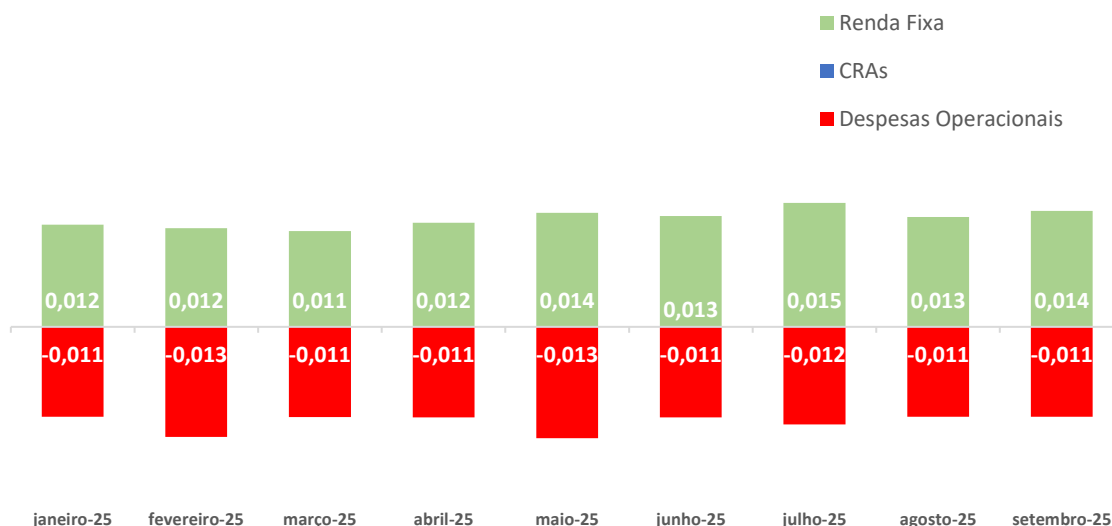
Resultado Financeiro

DRE Competência	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25
I. Receita de Alocação em CRA									
✓ Receita de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	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	38.489
III. Despesa Operacional									
✓ Taxas	-29.872	-36.554	-29.894	-30.063	-36.964	-30.078	-32.369	-29.869	-29.869
IV. Resultado									
✓ Total do período	4.006	-3.816	1.879	4.469	918	6.750	8.711	6.615	8.620
✓ Distribuído	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	0	0	0
V. Resultados Distribuídos									
✓ IAGR11 - R\$/cota	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00

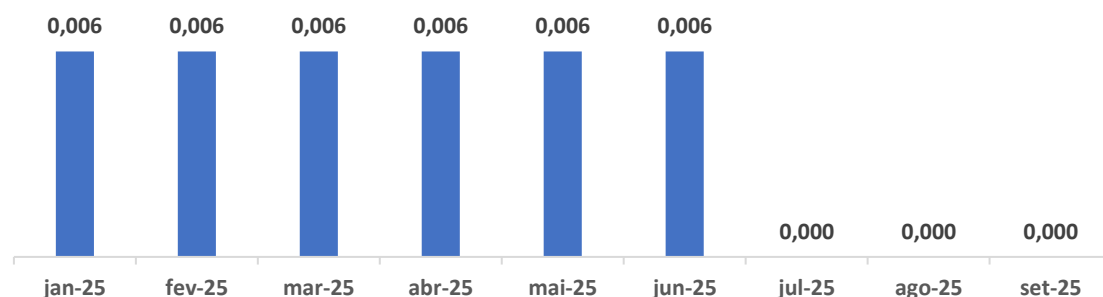
* A partir de 2023 a visualização da receita de alocação em CRAs foi aberta em juros, correção monetária e ganho de capital.

³ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa.

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos

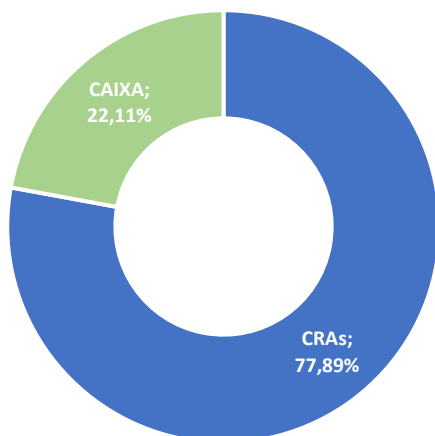


Carteira Consolidada

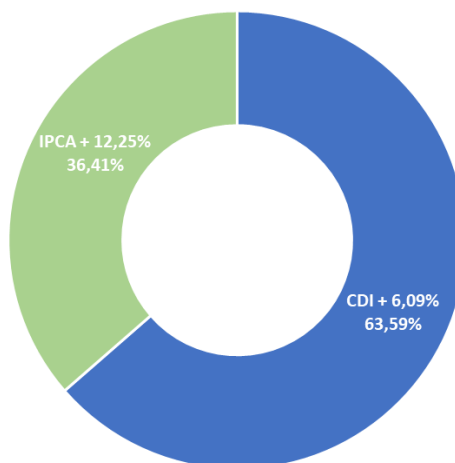
CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	DURATION (ANOS)	SETOR	VENCIMENTO
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	15,88%	1,07 anos	Grãos	26/06/2027
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	12,48%	1,07 anos	Grãos	26/06/2027
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	1.748.326,78	10,03%	0,09 anos	Grãos	30/10/2025
CRA02300QJL	CRA Ducoco	CDI	4,00%	2.866.577,04	16,44%	0,50 anos	Coco e Derivados	06/10/2026
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,32	9,50%	1,82 anos	Grãos	15/05/2029
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,78%	1,45 anos	Algodão	22/11/2028
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,78%	1,45 anos	Algodão	22/11/2028
CRAs				13.577.472,82	77,89%	0,98 anos		
CAIXA				3.854.028,45	22,11%			

Carteira de CRAs do Fundo

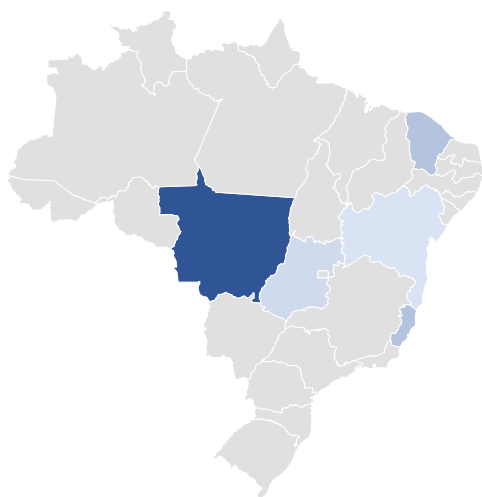
Composição por Tipo de Ativo



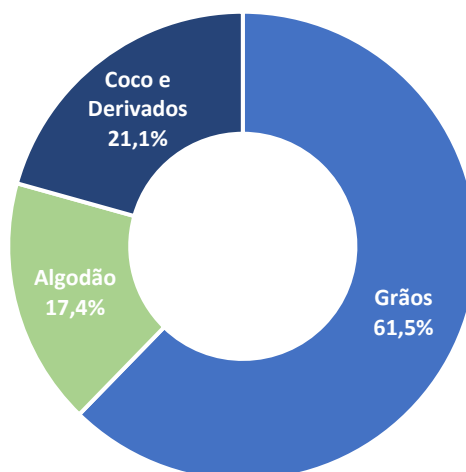
Composição por Indexador e Spread Médio⁴



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: CRA02300QL

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

