



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO

RELATÓRIO MENSAL

OUTUBRO 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\$ 17.607.525,23

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

0,00%

Dividend Yield²

3.468

Número de cotistas

R\$ 3,99

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 31/10/2025.

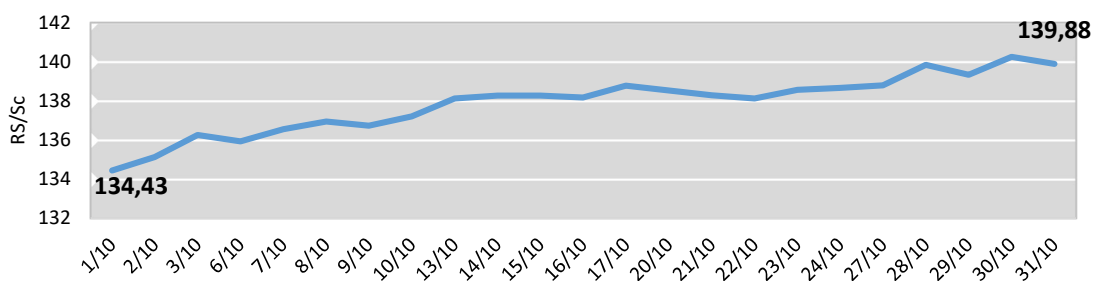
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



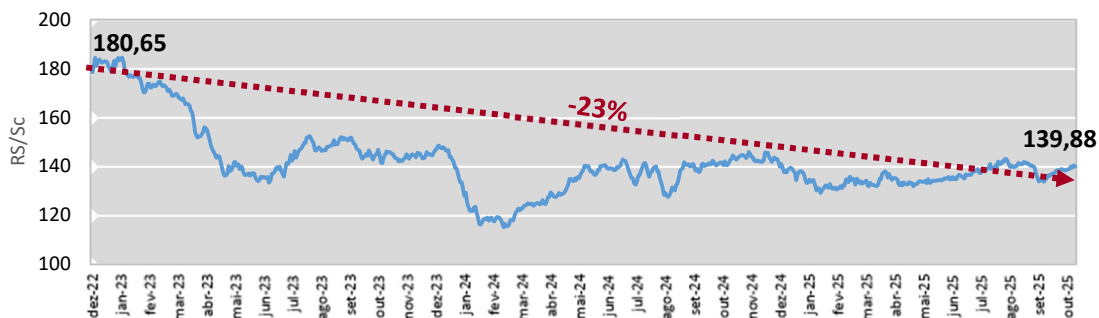
SOJA: A soja apresentou leve alta em outubro, influenciada pela queda dos prêmios de exportação no Brasil e pela pressão vinda da retomada parcial das compras chinesas nos EUA, que elevou o preço em Chicago, mas não sustentou o mercado interno. Produtores priorizaram vendas spot, enquanto o avanço da semeadura da safra 2025/26 reduziu o apetite por novos contratos. Os Indicadores CEPEA recuaram marginalmente, com ajustes também nos derivados: o farelo acompanhou o movimento externo, enquanto o óleo perdeu força após fortes altas nos meses anteriores

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



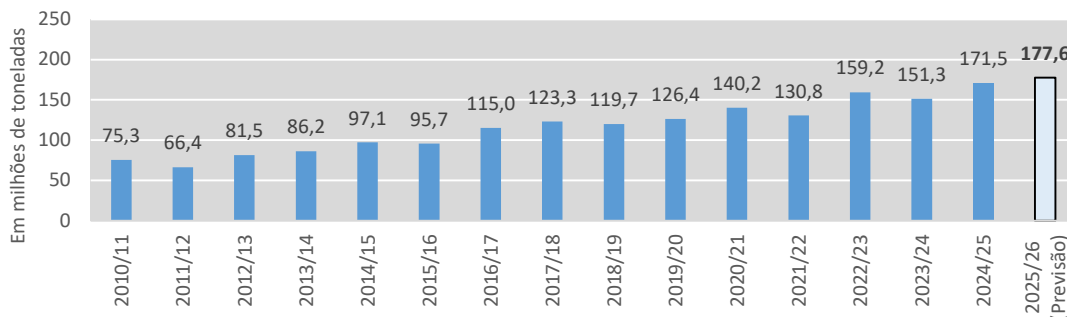
Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Soja - Desde a Safra 2010/2011

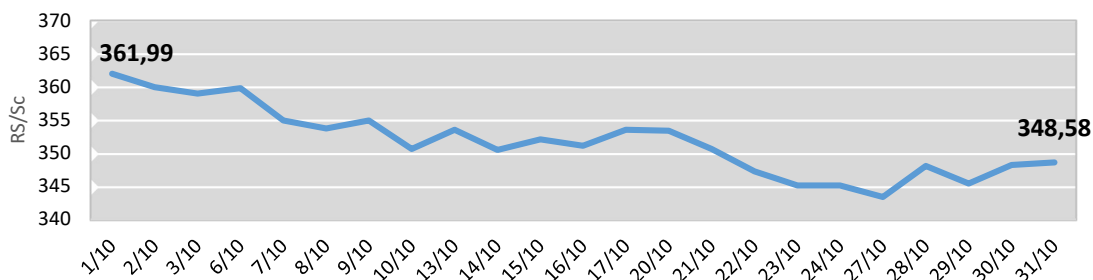


Fonte: Conab



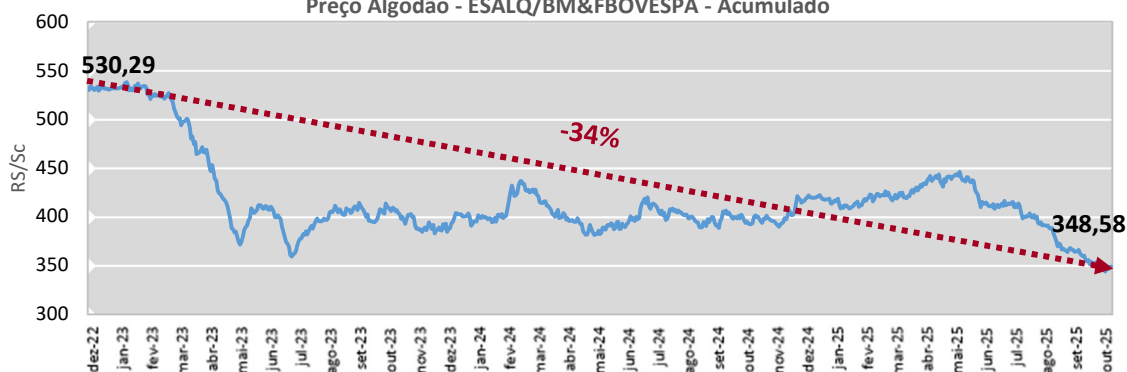
ALGODÃO: O algodão manteve a trajetória de queda em outubro e registrou o menor patamar real desde 2009, pressionado pela oferta doméstica recorde, menor ritmo de consumo e câmbio menos favorável à exportação. As negociações seguiram pontuais e concentradas no cumprimento de contratos, enquanto o beneficiamento avançado da safra 2024/25 manteve os embarques ativos. Mesmo com a primeira estimativa da Conab indicando leve redução de produtividade na temporada 2025/26, a oferta permanece elevada e continua limitando o potencial de recuperação dos preços.

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



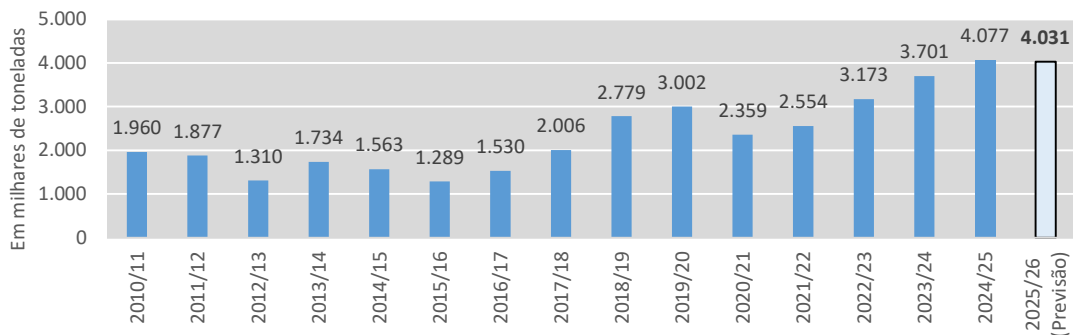
Fonte: Cepea

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Algodão em Pluma - Desde a Safra 2010/2011

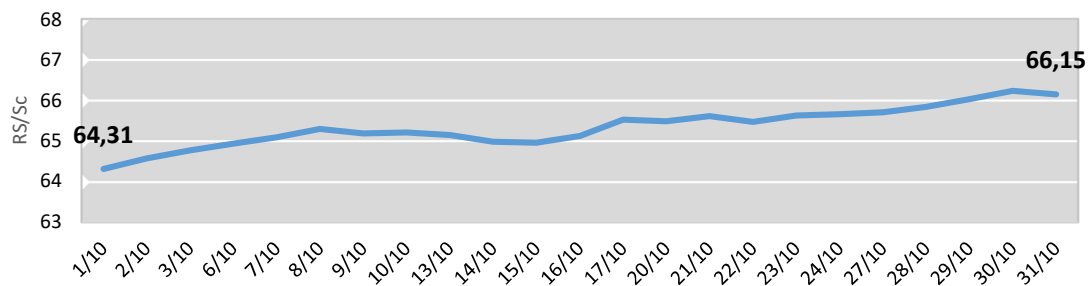


Fonte: Conab



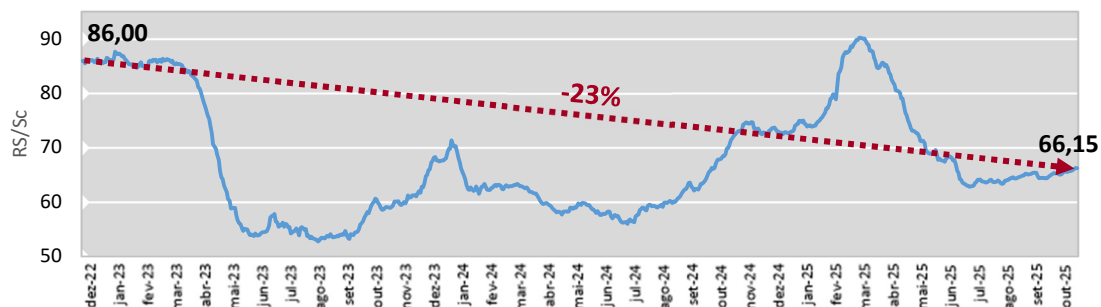
MILHO: O milho seguiu firme em outubro, acumulando o terceiro mês consecutivo de alta, sustentado pela retração dos vendedores e pelo avanço da semeadura da safra verão, que reduziu a oferta spot. A demanda doméstica de curto prazo e o suporte dos mercados externo e futuro também ajudaram a manter os preços em elevação, apesar do ritmo de exportações ainda semelhante ao de 2024. A Conab segue estimando produção elevada para 2025/26, com aumento de área e ajustes de produtividade, o que limita movimentos mais intensos de alta.

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



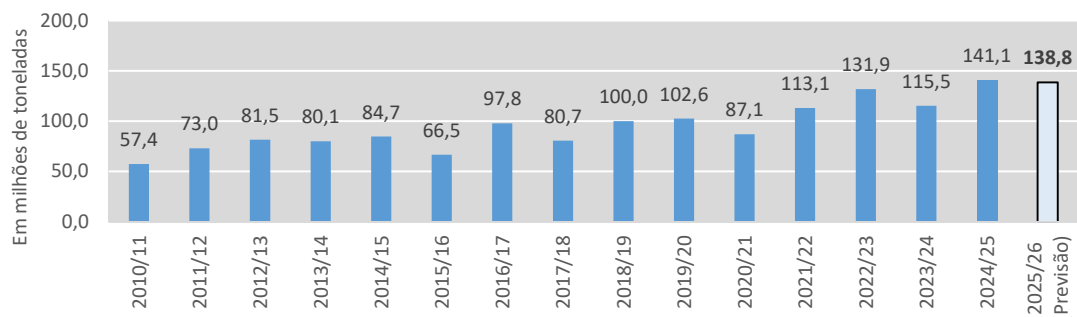
Fonte: Cepea

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 Tribunal revogou a liminar que impedia o andamento dos leilões, e as praças dos imóveis dados em garantia foram publicadas para 12/11 e 19/11, representando avanço relevante na recuperação do crédito. O Grupo Bergamasco segue apresentando manifestações e pedidos acessórios, mas sem impacto prático no cronograma das praças já designadas. A ação ajuizada por terceiros permanece em curso, com recursos pendentes, embora sem efeito imediato

Com isso, o caso avança de forma consistente para a etapa de leilão, permanecendo sob acompanhamento da Gestora para assegurar a preservação das garantias e o melhor resultado possível aos investidores.

CRA PIVA

O processo de execução avançou com decisões autorizando a consolidação da propriedade do imóvel de matrícula nº 30.239 em favor da REIT, atualmente em etapa final de regularização junto ao cartório competente. A Recuperação Judicial do Grupo Piva foi homologada, sem submissão do crédito da REIT ao plano, preservando a continuidade da execução.

Com isso, o caso entra na fase voltada à retomada da posse e às preparações para os próximos passos relacionados à futura alienação do imóvel. A Gestora segue monitorando o caso de perto para assegurar a preservação das garantias e a melhor alternativa de recuperação aos investidores.

CRA CASTILHOS

O caso avançou de forma significativa com a homologação de um acordo entre a REIT e o Grupo Castilhos, pelo qual as Recuperandas desistiram da discussão de essencialidade e autorizaram o uso das fazendas para quitação da dívida. A decisão judicial liberou o prosseguimento da execução, incluindo consolidação e realização dos leilões, já com expedição dos ofícios correspondentes aos cartórios competentes.

Com esse movimento, o processo segue para as etapas práticas de excussão das garantias, fortalecendo as perspectivas de recuperação do crédito. A Gestora acompanha a implementação do acordo visando à melhor solução para os investidores.

CRA DUCOCO

Na frente securitária, segue em análise a contestação apresentada pela REIT à negativa de cobertura da Kovr/Beazley. A SUSEP decidiu dar continuidade ao tema ao converter a denúncia em reclamação, mantendo a avaliação em andamento. Paralelamente, a ação judicial de cobrança evoluiu para tratativas de acordo entre as partes, com o processo temporariamente suspenso para viabilizar as negociações. A Gestora segue acompanhando ambas as frentes, buscando a melhor recuperação possível aos investidores.

CRA MITRE

Não houve novidades significativas no andamento do processo durante o período.

Movimentações no Mês

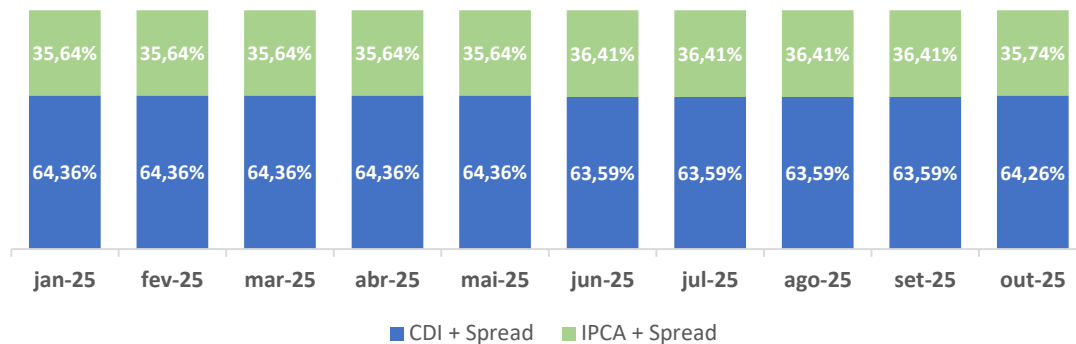
Novas aquisições

❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs⁴



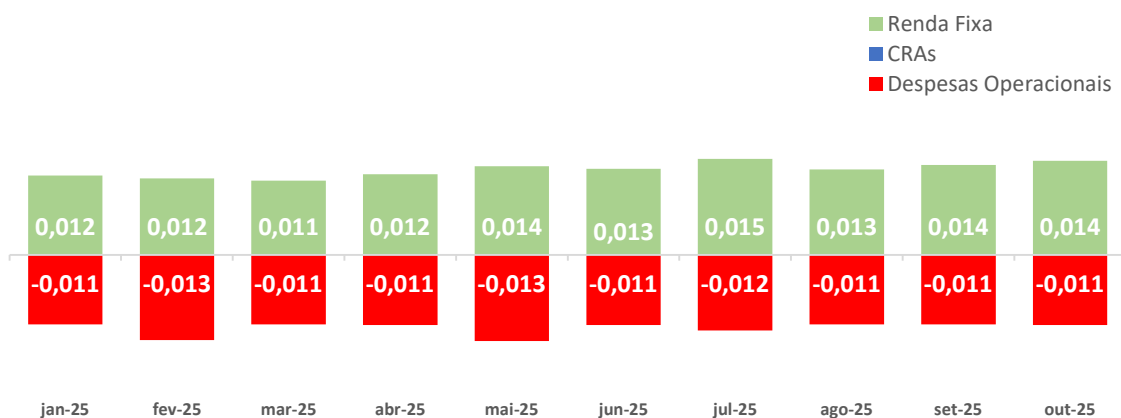
Resultado Financeiro

DRE Competência	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
I. Receita de Alocação em CRA										
✓ Receita de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	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	40.251
III. Despesa Operacional										
✓ Taxas	-29.872	-36.554	-29.894	-30.063	-36.964	-30.078	-32.369	-29.869	-29.869	-30.043
IV. Resultado										
✓ Total do período	4.006	-3.816	1.879	4.469	918	6.750	8.711	6.615	8.620	10.208
✓ Distribuído	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	0	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	0,00

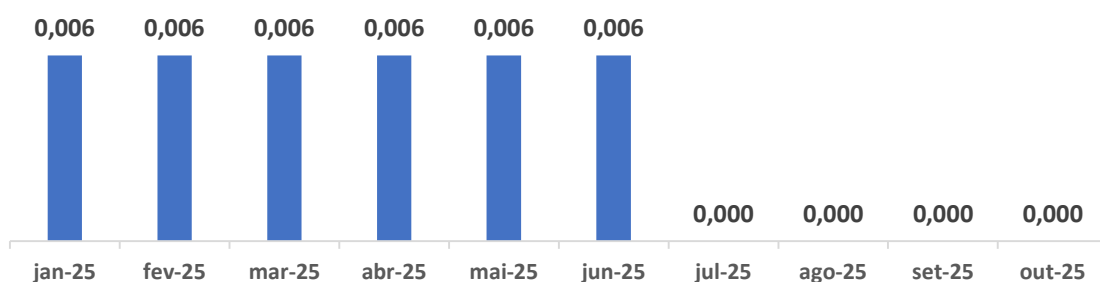
* A partir de 2023 a visualização da receita de alocação em CRAs foi aberta em juros, correção monetária e ganho de capital.

⁴ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa.

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos



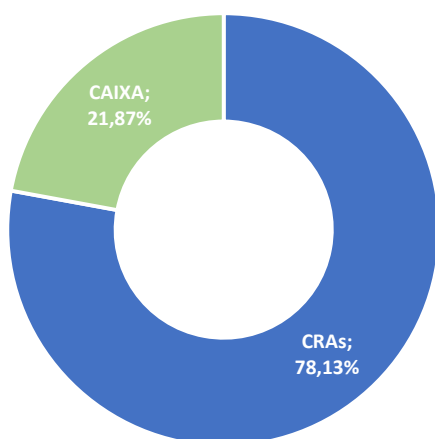
Carteira Consolidada⁵

CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	DURATION (ANOS)	SETOR	VENCIMENTO
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	15,64%	1,07 anos	Grãos	26/06/2027
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	12,28%	1,07 anos	Grãos	26/06/2027
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	2.003.048,87	11,31%	0,09 anos	Grãos	30/10/2025
CRA02300QJL	CRA Ducoco	CDI	4,00%	2.866.577,04	16,19%	0,50 anos	Coco e Derivados	06/10/2026
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,32	9,35%	1,82 anos	Grãos	15/05/2029
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,68%	1,45 anos	Algodão	22/11/2028
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,68%	1,45 anos	Algodão	22/11/2028
CRAs				13.832.194,90	78,13%	0,97 anos		
CAIXA				3.872.630,49	21,87%			

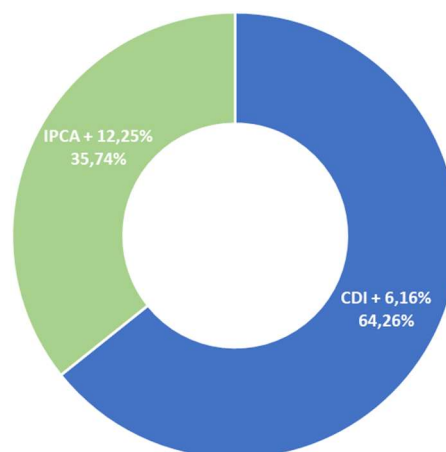
⁵ Houve uma reclassificação contábil do CRA Castilhos pelo administrador.

Carteira de CRAs do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



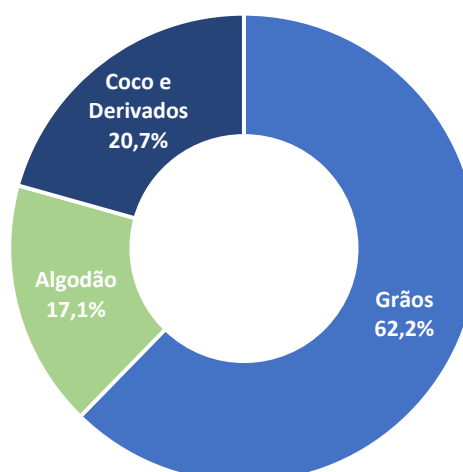
Composição por Indexador e Spread Médio⁶



Exposição Geográfica



Composição por Setor



⁶ Gráfico 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

