



RELATÓRIO MENSAL

DEZEMBRO 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\$ 16.932.526,10

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 janeiro/26
referente ao resultado do
mês de dezembro/25¹

0,00%

Dividend Yield²

3.465

Número de cotistas

R\$ 4,20

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 31/12/2025.

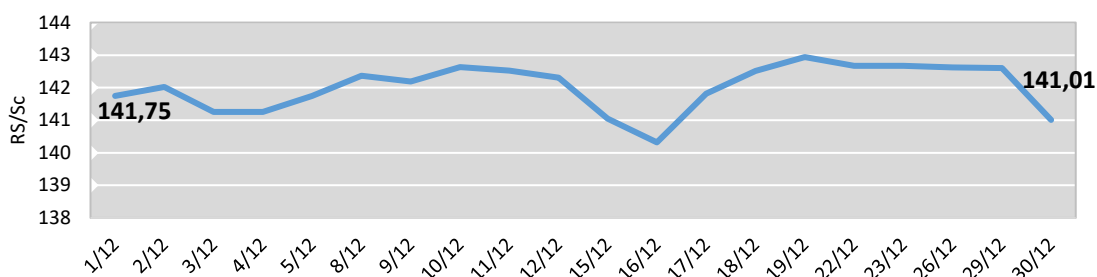
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



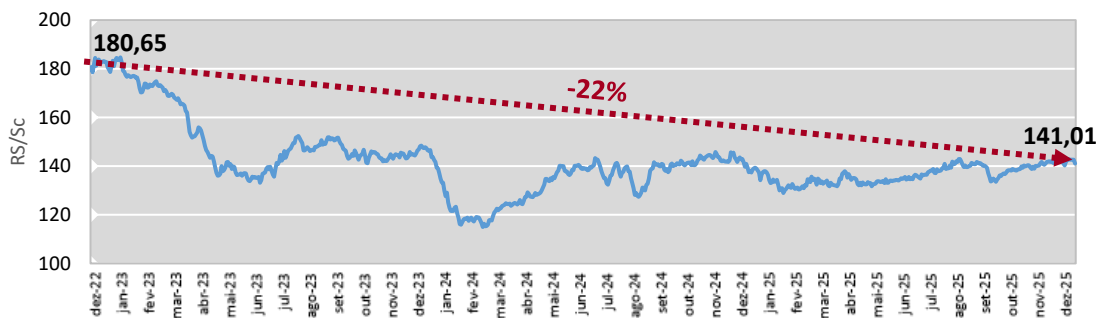
SOJA: Em dezembro/25, a soja encerrou o ano ainda sob volatilidade elevada, refletindo sobretudo um pano de fundo que marcou 2025 como um todo: ampla oferta global, disputas comerciais (China/EUA) e mudanças relevantes de política na Argentina, com a demanda mais espalhada entre diferentes destinos. No Brasil, a percepção de disponibilidade elevada e o bom fluxo de exportação ajudaram a manter o spot mais funcional, ainda que com negociações seletivas. Entre os derivados da soja, a dinâmica seguiu assimétrica, com óleo mais sustentado e farelo mais pressionado.

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



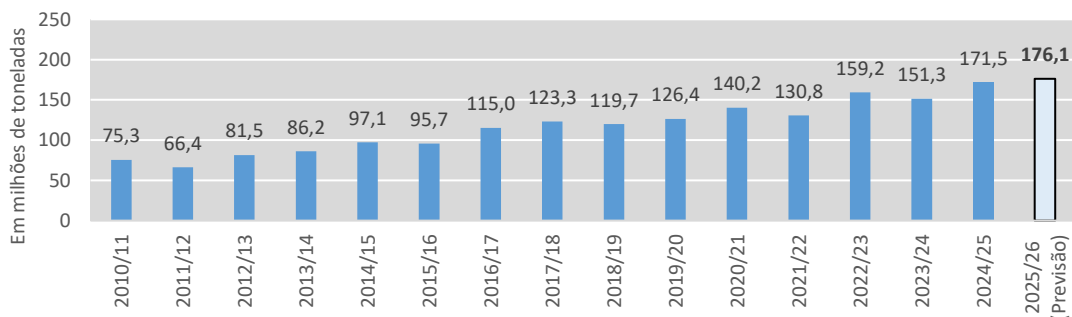
Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Soja - Desde a Safra 2010/2011

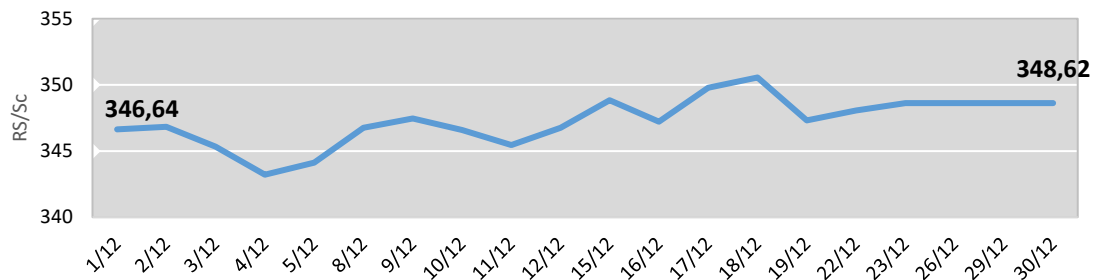


Fonte: Conab



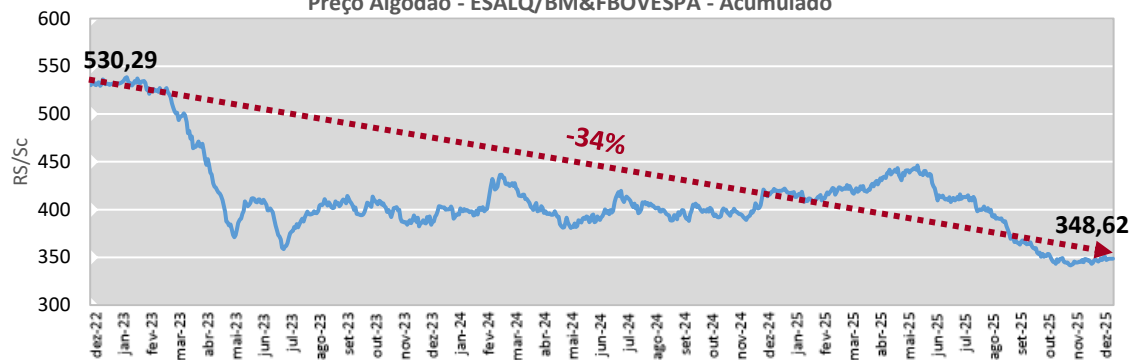
ALGODÃO: No ano de 2025, o algodão manteve um quadro desafiador e com viés baixista, refletindo a combinação de produção elevada, consumo têxtil ainda enfraquecido e pressão externa sobre as cotações, em um ambiente de maior incerteza e câmbio menos favorável. Apesar do bom ritmo de exportações ao longo do ano, o nível de estoques seguiu elevado, limitando uma recuperação mais consistente dos preços. No doméstico, a liquidez permaneceu reduzida no spot, com maior peso de contratos a termo nas negociações.

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



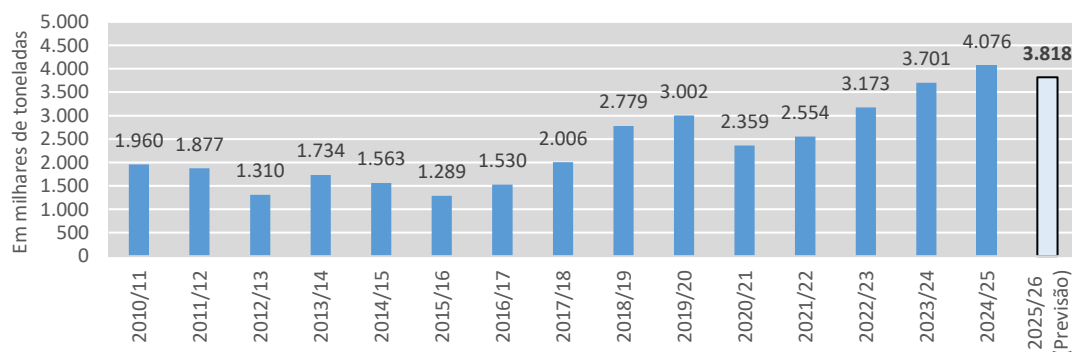
Fonte: Cepea

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

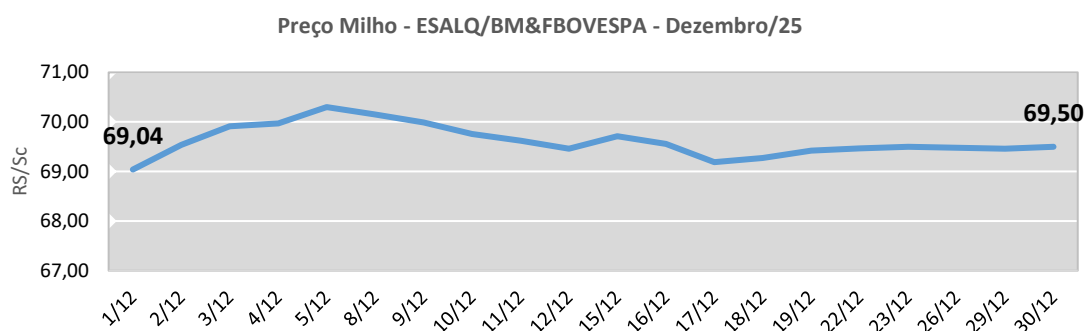
Produção Algodão em Pluma - Desde a Safra 2010/2011



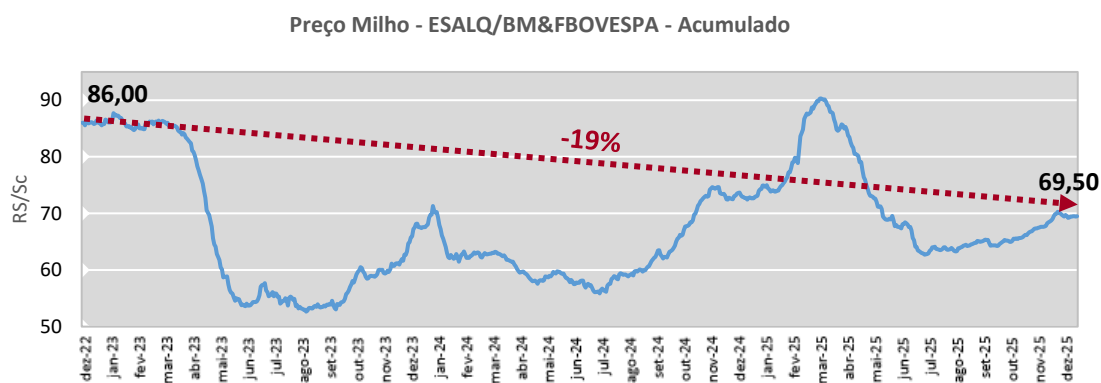
Fonte: Conab



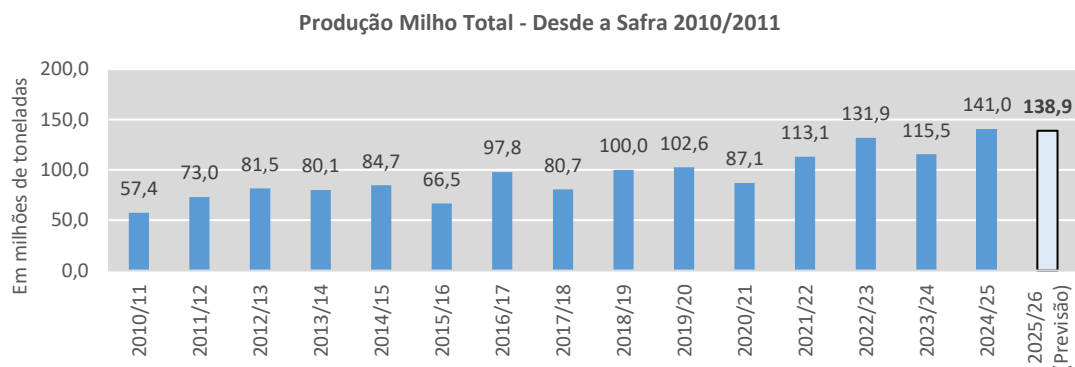
MILHO: Em dezembro/25, o milho encerrou o ano com viés de sustentação no doméstico, ainda influenciado por vetores que marcaram 2025: apesar da oferta recorde, o mercado reagiu a um início de ano com estoques de passagem muito baixos, demanda interna relevante e momentos de restrição de oferta no spot (inclusive na reta final, com vendedores mais firmes). No cenário externo, os preços internacionais se mantiveram firmes ao longo do ano em um ambiente de estoques globais mais justos e consumo resiliente, enquanto, no Brasil, a expectativa de estoques mais elevados à frente tende a limitar movimentos mais intensos adiante.



Fonte: Cepea



Fonte: Cepea



Fonte: Conab

Atualização sobre os ativos

No atual estágio dos ativos inadimplentes, o foco da Gestora está concentrado na conclusão das execuções das garantias e na sua efetiva monetização, em linha com o movimento já realizado no CRA Ducoco. Com esse objetivo, os anexos deste relatório apresentam os principais marcos processuais das execuções e os ativos que deverão compor o patrimônio separado dos CRAs Piva, Três Irmãos e Castilhos.

CRA 3 IRMÃOS

Com a consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis em favor da securitizadora já efetivada, o caso avançou para a fase possessória, com o ajuizamento da ação de reintegração de posse e a conclusão dos ajustes cartoriais finais relacionados à averbação dos leilões negativos. Apesar da continuidade de manifestações acessórias por parte dos devedores e de terceiros, tais iniciativas não têm produzido impacto prático sobre o cronograma da execução. A Gestora acompanha o caso de forma ativa, com foco na preservação das garantias e na definição da melhor alternativa de monetização do ativo.

CRA PIVA

A consolidação da propriedade do imóvel de matrícula nº 30.239 em favor da securitizadora permanece válida e eficaz, após a superação das discussões centrais no âmbito da Recuperação Judicial. Houve apresentação de novas medidas judiciais pelo devedor, com o objetivo de postergar os atos subsequentes da execução, porém sem impacto sobre a titularidade da garantia. A Gestora segue acompanhando ativamente os desdobramentos, aguardando a apreciação dessas iniciativas para avançar na retomada da posse e na definição da melhor estratégia de monetização do ativo.

CRA CASTILHOS

Permanece em curso a execução das garantias após a homologação judicial do acordo celebrado entre a securitizadora e o Grupo Castilhos, pelo qual as Recuperandas desistiram das discussões de essencialidade e autorizaram a utilização das fazendas para quitação da dívida. O acordo segue produzindo efeitos, com a execução liberada e direcionada às etapas práticas de consolidação e excussão das garantias, incluindo os procedimentos cartoriais e preparatórios para os leilões. Os ITBIs já foram pagos e a consolidação das propriedades segue seu curso esperado, e espera-se ter a propriedade definitiva até o final de março próximo. A Gestora acompanha de forma ativa a condução dessas etapas, que sustentam perspectivas favoráveis para a recuperação do crédito.

CRA DUCOCO

Conforme já sinalizado no relatório anterior, o acordo de pré-pagamento foi integralmente executado, com liquidação e repasse dos recursos pela securitizadora e creditados no caixa do Fundo, no montante de R\$ 2,156 milhões. O recebimento do seguro após o início de uma dura batalha judicial é um marco e representa a recuperação efetiva do crédito, com avanço na realização do ativo. Com isso, a exposição do fundo ao CRA Ducoco foi integralmente encerrada e o Caixa recebido.

CRA MITRE

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

Movimentações no Mês

Novas aquisições

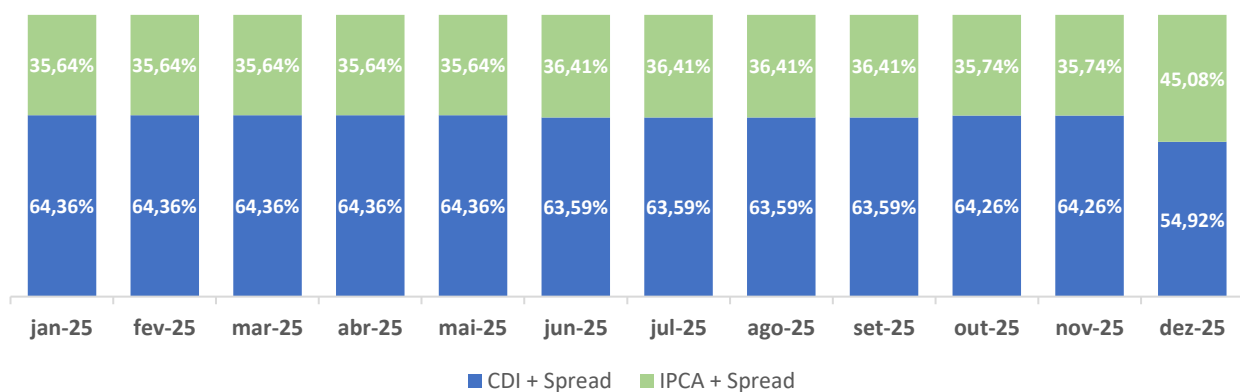
- ❖ Não houve novas aquisições no mês

Alienações

- ❖ Não houve alienações no mês

A equipe de gestão já iniciou a análise de novas estratégias de aquisição de ativos e, sobretudo, vem trabalhando ativamente para a venda das propriedades retomadas.

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs⁴

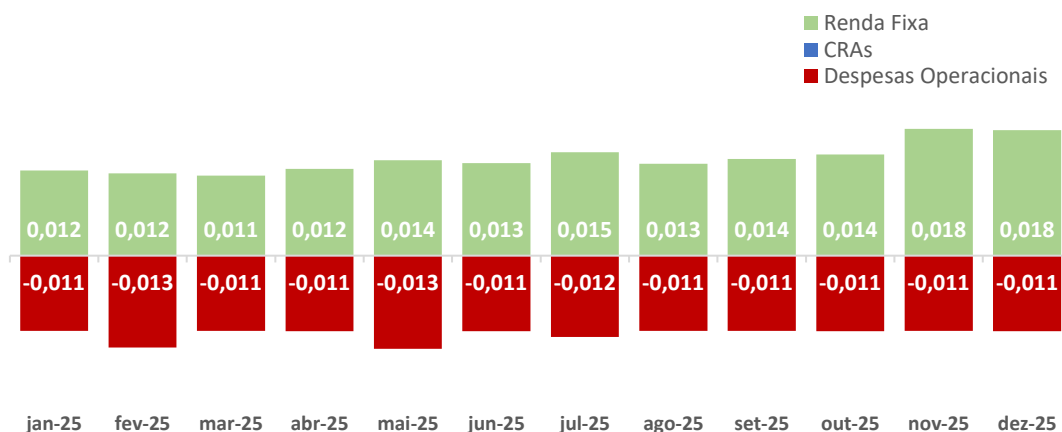


Resultado Financeiro

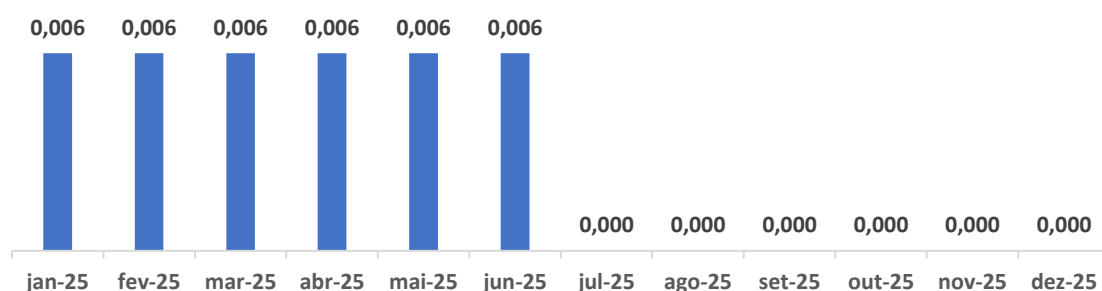
DRE Competência	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
I. Receita de Alocação em CRA												
✓ Receita de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Correção Monetária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ Receita de Ganho Capital (Secundário)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	40.252	50.388	49.873
III. Despesa Operacional												
✓ Taxas	-29.872	-36.554	-29.894	-30.063	-36.964	-30.078	-32.369	-29.869	-29.869	-30.043	-29.847	-30.036
IV. Resultado												
✓ Total do período	4.006	-3.816	1.879	4.469	918	6.750	8.711	6.615	8.620	10.208	20.541	19.838
✓ Distribuído	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	-16.788	0	0	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	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



IMPORTANTE: Conforme avança a recuperação dos ativos, em breve o Fundo reverte o prejuízo contábil acumulado que impede o pagamento de dividendos conforme a norma estabelecida pela CVM, retornando o pagamento mensal esperado.

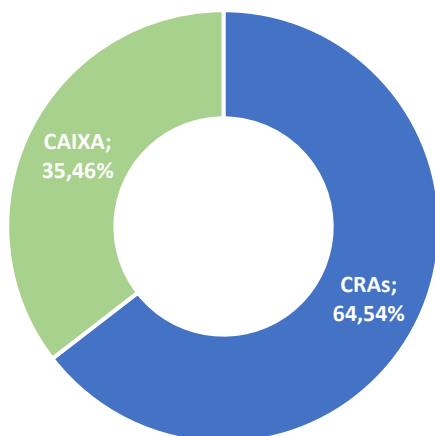
Carteira Consolidada⁵

CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	SETOR
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	16,29%	Grãos
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	12,80%	Grãos
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	2.003.048,87	11,79%	Grãos
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,32	9,74%	Grãos
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,96%	Algodão
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.182.157,31	6,96%	Algodão
CRAs				10.965.617,86	64,54%	
CAIXA				6.025.853,53	35,46%	

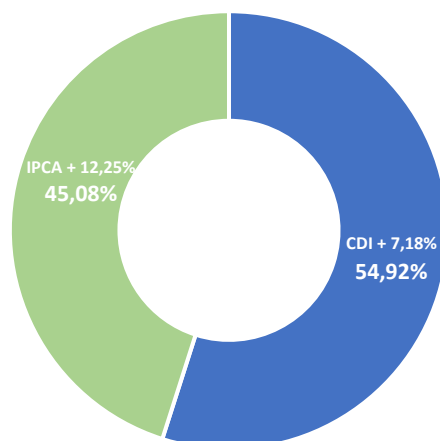
⁵ Em dezembro, houve o pagamento do acordo do CRA Ducoco, no montante de **R\$ 2.156.085,92**, portanto o ativo saiu da carteira e entrou como caixa do fundo.

Carteira de CRAs do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



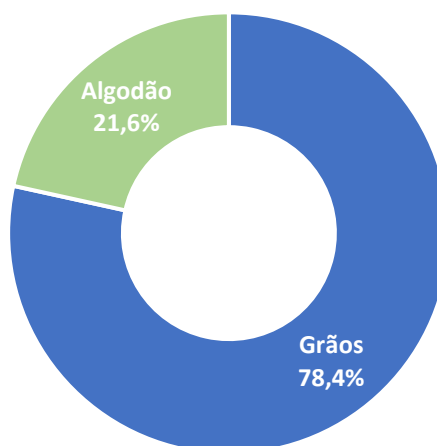
Composição por Indexador e Spread Médio⁶



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.

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



Anexos

Principais datas – Execução CRAs

Garantia Imobiliária

CRA	Aquisição do CRA	Vencimento Antecipado	Recuperação Judicial	Consolidação do(s) Imóvel(is)	2º leilão	Porcentagem de PDD / Haircut
CRA Piva	jan/23	dez/23	jul/25	jan/25	jun/25	29,49%
CRA Três Irmãos	mai/22	nov/23	Aguardando homologação	ago/24	dez/25	47,40%
CRA Castilhos	mai/22	mar/24	set/24	Aguardando	Aguardando	25,59%
CRA Mitre	set/23	fev/24	jul/25	n/a	n/a	23,60%

Garantia Securitária

CRA	Aquisição do CRA	Vencimento Antecipado	Recuperação Judicial	Acordo	Pagamento do Acordo	Porcentagem de PDD / Haircut
CRA Ducoco	nov/23	out/24	n/a	dez/25	dez/25	0,00%

Ativos a serem consolidados na Patrimônio Separado dos CRAs

CRA Piva

Características da Fazenda - Mat. 30.239



Imóvel	Matrícula	Localização	Proprietário	Área (ha)	Área de Agricultura (ha)	Área de Agricultura (%)
Fazenda Santa Rita	30.239	Lucas do Rio Verde - MT	Reit Securitizadora S.A.	195,66	187,31	96%

Bioma: Cerrado – Amazônia Legal

Solo: Latossolo Vermelho-Amarelo (LVA)

Topografia: Plano

Produtividade (Algodão): 110-115 @ / ha

Produtividade (Soja): 57-60 scs / ha

Valor de Mercado

R\$ 25,6 milhões

Avaliadora



Laudo elaborado em ago/25



CRA Três Irmãos

Características da Fazenda



Imóvel	Localização	Proprietário	Matrícula	Área (ha)	Área de Agricultura (ha)	Área de Agricultura (%)
Fazenda Três Irmãos	Tapurah - MT	Reit Securitizadora S.A.	8.697	400,35	308,03	77%
			8.698	300,26	249,21	83%
			8.699	300,26	50,01	17%
			8.700	296,25	217,56	73%

Bioma: Floresta – Amazônia Legal

Solo: Latossolo Vermelho Distrófico (LVd)

Topografia: Plano

Valor de Mercado

R\$ 81,1 milhões

Avaliadora



Laudo elaborado em fev/23



CRA Castilhos – Águia de Prata



Características da Fazenda – Águia de Prata

Imóvel	Localização	Proprietário	Matrícula	Área (ha)	Área de Agricultura (ha)	Área de Agricultura (%)
Fazenda Águia de Prata	Formosa do Rio Preto - BA	Reit Securitizadora S.A.	5.597	756,75	130,00	17%
			5.598	2.392,17	250,00	10%
			5.600	450,51	370,00	82%
			5.768	1.364,66	0,00	0%

Bioma: Cerrado

Solo: Latossolo Amarelo (LA) e Neossolo Quartzarênico (RQ)

Topografia: Plano



Valor de Mercado

R\$ 65,8 milhões

Avaliadora  **CONTROLUNION**

Laudo elaborado em mar/24

CRA Castilhos – Dom Laurindo



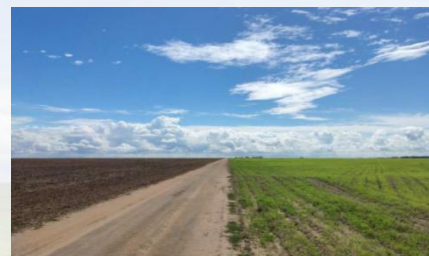
Características da Fazenda – Dom Laurindo

Imóvel	Localização	Proprietário	Matrícula	Área (ha)	Área de Agricultura (ha) ¹	Área de Agricultura (%) ¹
Fazenda Dom Laurindo	Luiz Eduardo Magalhães - BA	Reit Securitizadora S.A.	25.953	30,20	0,00	0%
			25.954	30,80	0,00	0%
			25.956	30,30	0,00	0%
			25.982	5,80	0,00	0%

Bioma: n/a

Solo: n/a

Topografia: Plano



Valor de Mercado

R\$ 91,1 milhões

Avaliadora  **CUSHMAN & WAKEFIELD**

Laudo elaborado em mai/23

¹Imóvel avaliado como lote urbano