



RELATÓRIO MENSAL
JULHO 2026

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\$ 18.979.985,47

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

0,00%

Rentabilidade – Cota
Mercado jul/2026

0,00%

Dividend Yield¹

4,29%

Rentabilidade – Cota Mercado em
2026

R\$ 4,38

Preço da Cota
Mercado²
(CM / CP = 65%)

R\$ 6,78

Valor da Cota
Patrimonial²

3.165

Número de cotistas

¹ O Dividend Yield anualizado do fundo é calculado com base na cota de mercado. 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 Preço de fechamento do dia 31/07/2026. CM = Cota Mercado; CP = Cota Patrimonial

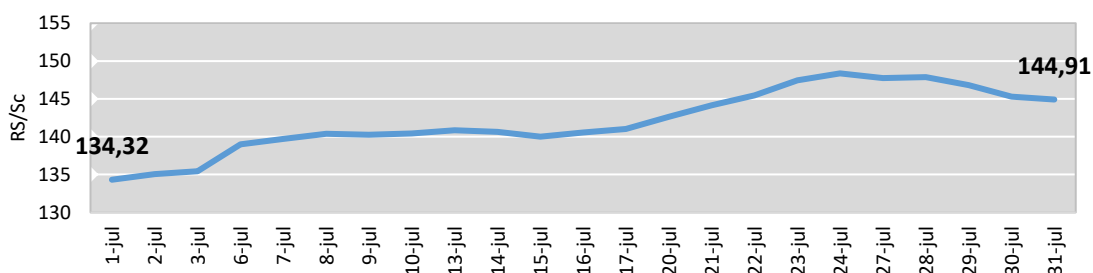
Comentários da Equipe de Gestão

Destaques sobre as Commodities da Carteira



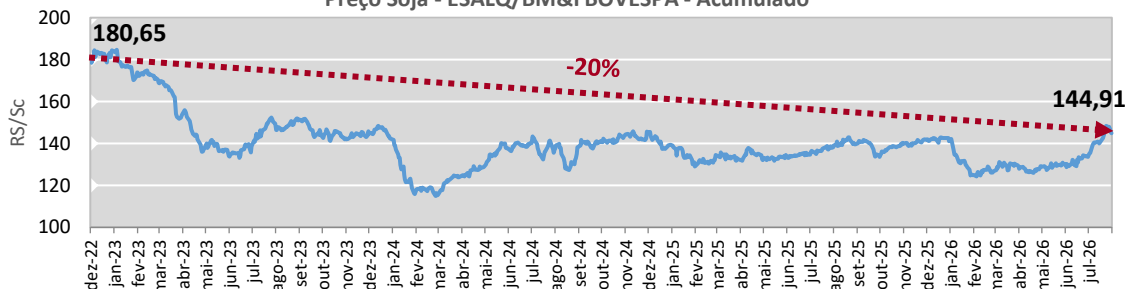
SOJA: Em julho/26, os preços da soja registraram forte alta, atingindo o maior patamar do ano no mercado doméstico. O movimento foi impulsionado pela combinação de demanda global aquecida, intensificação dos conflitos no Oriente Médio e previsões de El Niño para a safra 2026/27, o que aumentou as preocupações com a oferta global e antecipou aquisições por parte dos compradores. Os vendedores brasileiros, por sua vez, reduziram a oferta de grandes volumes à espera de condições mais favoráveis, reforçando a pressão altista. No final do mês, a melhora das perspectivas climáticas para as lavouras nos Estados Unidos limitou os ganhos.

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Julho/26



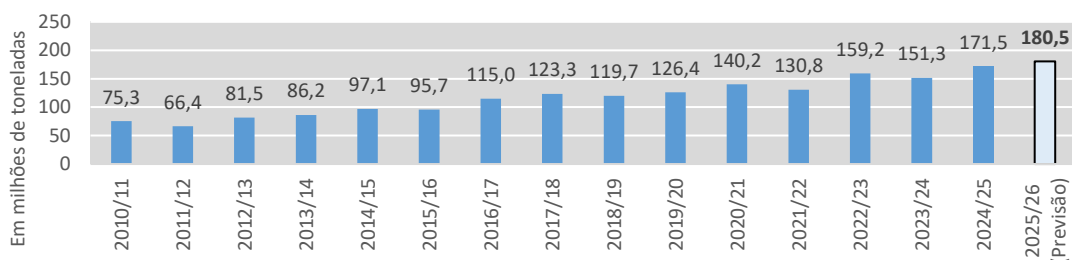
Fonte: Cepea

Preço Soja - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Soja - Desde a Safra 2010/2011

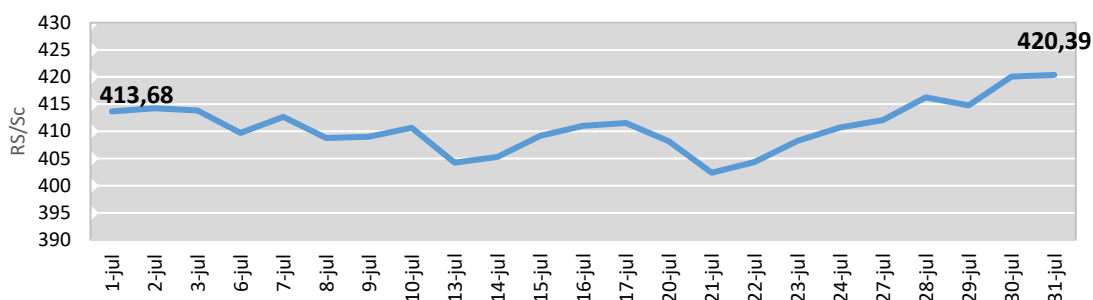


Fonte: Conab



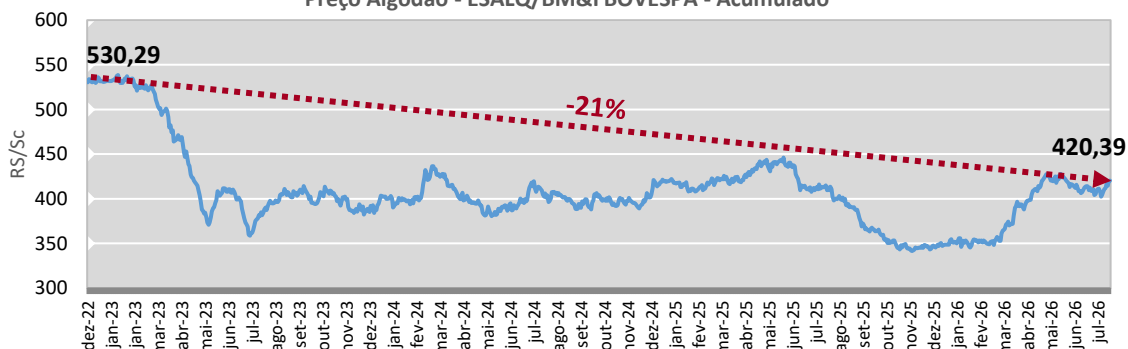
ALGODÃO: Em julho/26, os preços do algodão se recuperaram após a queda de junho, com a alta se concentrando na segunda quinzena do mês. O movimento foi sustentado pela postura firme dos vendedores, apoiada pelos preços mais altos no mercado internacional e pela oferta restrita de lotes de qualidade superior. Do lado das exportações, a safra 2025/26 encerrou com volume recorde, 19% acima da temporada anterior. A indústria, por sua vez, manteve postura cautelosa nas aquisições, diante do desempenho ainda moderado das vendas no varejo de têxteis e calçados.

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Julho/26



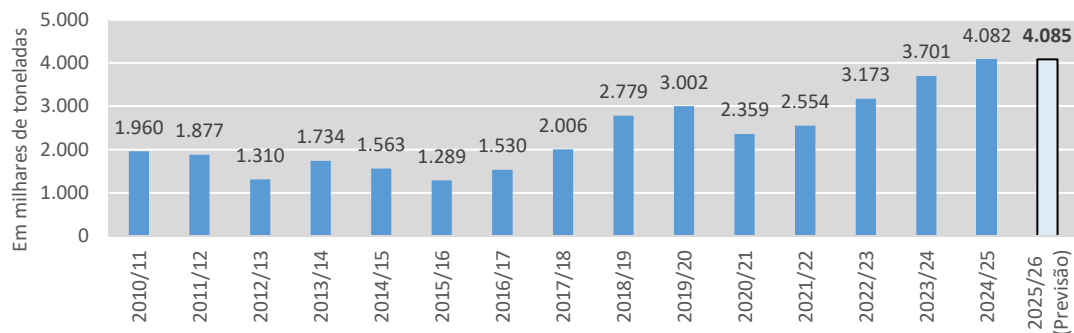
Fonte: Cepea

Preço Algodão - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Algodão em Pluma - Desde a Safra 2010/2011

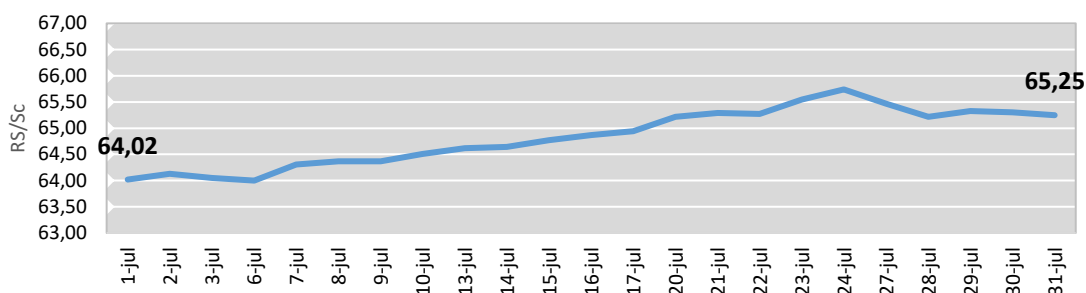


Fonte: Conab



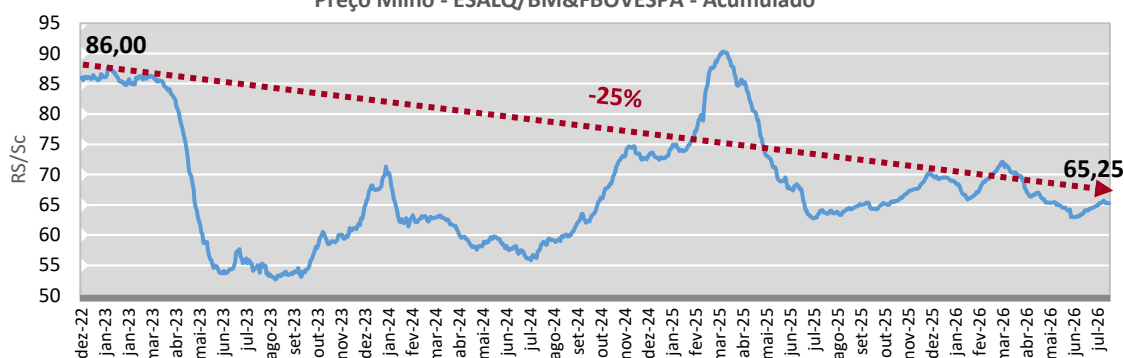
MILHO: Em julho/26, os preços do milho reverteram a tendência de queda dos meses anteriores e avançaram ao longo do mês. Mesmo com a colheita da segunda safra avançando no Centro-Oeste, o volume disponível para negócios seguiu limitado, pois produtores se mantiveram retraídos das negociações, atentos às altas nos preços internacionais. No cenário externo, as preocupações climáticas com as lavouras nos Estados Unidos e na França sustentaram as cotações em Chicago, embora o retorno das chuvas no final do período tenha limitado os ganhos. Os estoques finais domésticos seguem projetados em patamar confortável, bem acima da média histórica.

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Julho/26



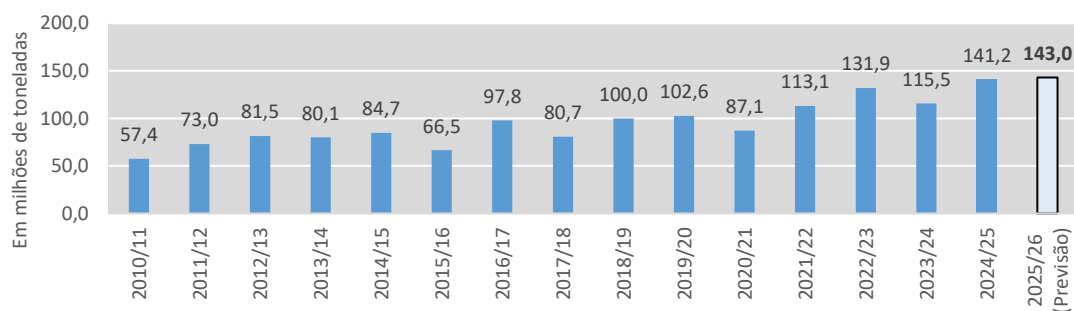
Fonte: Cepea

Preço Milho - ESALQ/BM&FBOVESPA - Acumulado



Fonte: Cepea

Produção Milho Total - Desde a Safra 2010/2011



Fonte: Conab

Atualização sobre os ativos

CRA TRÊS IRMÃOS

Status: propriedade e posse consolidadas em favor da securitizadora — já pode ser vendida.

Em julho, a Justiça definiu os detalhes práticos da posse da Fazenda Três Irmãos, já retomada pela securitizadora em junho. O Tribunal confirmou que a posse segue com a securitizadora, mas garantiu à família Bergamasco o direito de colher o milho já plantado, sem custo ou risco para a securitizadora — a família já apresentou um cronograma para a colheita, e alguns pontos operacionais ainda estão sendo esclarecidos na Justiça.

Com a propriedade e a posse consolidadas, os esforços da Gestora seguem voltados para a estratégia de venda desse ativo.

CRA PIVA

Status: securitizadora já é dona do imóvel (titularidade consolidada), mas ainda não está com ele fisicamente (posse pendente).

A securitizadora segue reconhecida, de forma definitiva, como dona do imóvel (fazenda em Lucas do Rio Verde/MT). Falta apenas colocá-la fisicamente na posse do imóvel, o que ainda está suspenso por uma ação movida pelo próprio devedor. Em julho, houve avanço no caso, o recurso ao STJ contra essa suspensão foi admitido, e o processo já está no tribunal superior aguardando decisão.

Vale lembrar que a ausência de posse física não impede a venda do ativo, já que a titularidade está garantida; a Gestora segue acompanhando o caso de perto e avaliando a estratégia de monetização.

CRA CASTILHOS

Status: propriedade e posse consolidadas em favor da securitizadora — já podem ser vendidas.

A recuperação física das duas fazendas já retomadas (Luís Eduardo Magalhães e Formosa do Rio Preto) segue consolidada, sem alterações relevantes no período. A Gestora segue acompanhando o andamento da recuperação judicial mais ampla do grupo e avançando na estratégia de monetização desses ativos.

CRA MITRE

O caso segue sem movimentações relevantes no período. A Gestora mantém acompanhamento contínuo, cobrando pela devida transparência na condução do processo junto à securitizadora.

Movimentações no Mês

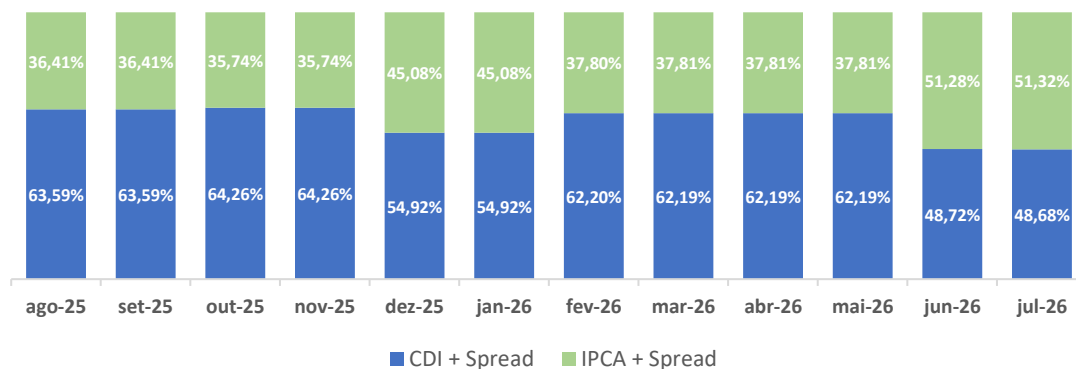
Novas aquisições

❖ Não houve aquisições no mês

Alienações

❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs⁴



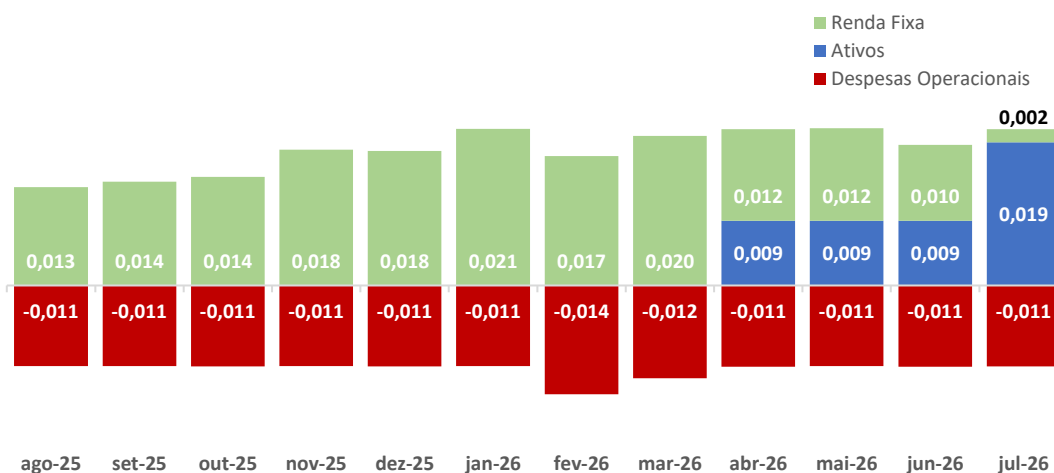
Resultado Financeiro

DRE Competência	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26
I. Receita de Alocação em CRA & Fundos												
✓ Receita de Juros / Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	24.000	24.000	24.000	53.097
✓ 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	36.484	38.489	40.252	50.388	49.873	58.020	48.013	55.391	33.963	34.287	28.164	5.138
III. Despesa Operacional												
✓ Taxas	-29.869	-29.869	-30.043	-29.847	-30.036	-29.855	-40.268	-34.364	-30.060	-29.864	-30.060	-29.953
IV. Resultado												
✓ Total do período	6.615	8.620	10.208	20.541	19.838	28.164	7.745	21.027	27.903	28.423	22.104	28.281
✓ Distribuído	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Resultados Distribuídos												
✓ IAGR11 - R\$/cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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.

⁴ Gráfico por indexador desconsiderando o valor em caixa e de fundos.

Composição Rendimento Mensal



Histórico de Distribuição de Rendimentos

O fundo não distribuiu rendimentos nos últimos 12 meses, de acordo com o Comunicado ao Mercado publicado no dia 30/06/2025.

Conforme avança a recuperação dos ativos, o Fundo trabalha para reverter o prejuízo contábil acumulado que, nos termos da regulamentação CVM, condiciona a retomada da distribuição de rendimentos aos cotistas.

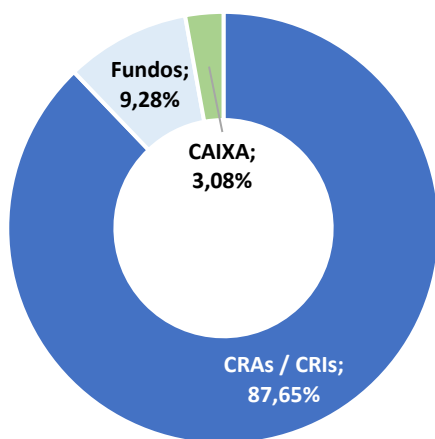
Carteira Consolidada

CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	SETOR
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.768.198,27	14,52%	Grãos
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	2.174.744,79	11,41%	Grãos
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	2.003.048,87	10,51%	Grãos
CRA0220058X	CRA Mitre	CDI	5,50%	1.655.311,32	8,69%	Grãos
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	2.236.760,00	11,74%	Algodão
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	2.236.760,00	11,74%	Algodão
CRI0000011E4	CRI Savixx	IPCA	10,00%	3.629.595,25	19,04%	Grãos
CRAs / CRIs				16.704.418,50	87,65%	
CF 65131846	Fundo SFI SLB FII ⁵	-	-	1.767.931,30	9,28%	Grãos
CAIXA				586.539,55	3,08%	

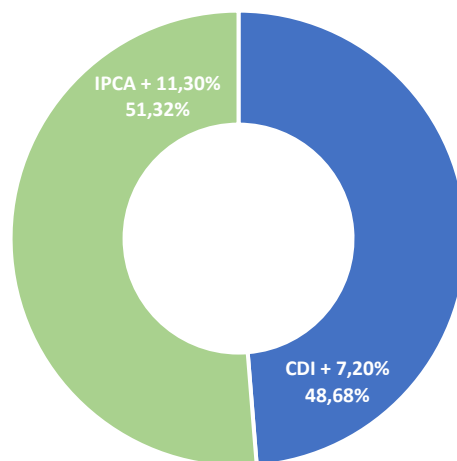
⁵ O dividendo recebido pelo Fundo em julho/26 equivale a uma rentabilidade de 118% do CDI.

Carteira do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



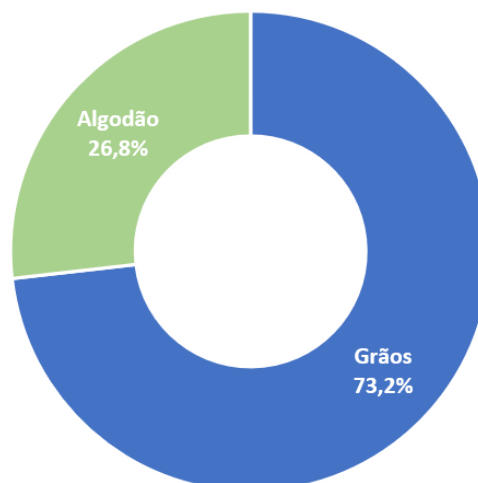
Composição por Indexador e Spread Médio⁶



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 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.

Carteira de Investimentos

CRA FRIGOL



Código IF: CRA02200730
Taxa Emissão: CDI+5,75%
Emissão: 15/06/2022
Pré-pagamento: 19/12/2024
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: FRIGOL S.A.

Garantias:
 (i) Alienação Fiduciária de Imóveis;
 (ii) Alienação Fiduciária de Bens móveis;
 (iii) Cessão Fiduciária;
 (iv) Aval da Holding.

A Frigol S.A é uma indústria alimentícia brasileira com meio século de experiência na produção e industrialização de carnes bovinas e suínas. Com sede em Lençóis Paulista (SP) e quatro unidades de produção em São Paulo e Pará, a empresa está consolidando sua posição como um grande player no setor alimentício, operando em mais de 60 países, incluindo China, Israel, Europa, Chile e Oriente Médio. Seu portfólio abrange carne bovina e suína, hambúrgueres, espetinhos e outros produtos. O CRA Frigol possui garantias que incluem a alienação fiduciária de uma de suas plantas industriais e os ativos relacionados a ela, a cessão fiduciária de direitos creditórios, um fundo de reserva e o aval fornecido pela holding.

CRA PELANDA



Código IF: CRA02200814
Taxa Emissão: CDI+8,0%
Emissão: 29/07/2022
Pré-pagamento: 05/05/2023
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: Lúcio Pelanda

Garantias:
 (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 185% do valor de emissão do CRA);
 (ii) Alienação Fiduciária de Lavoura;
 (iii) fundo de liquidez;
 (iv) Aval dos sócios.

A emissão do CRA Pelanda totaliza R\$ 22,0 milhões, em sua série única da 11ª emissão com vencimento em setembro de 2028 e taxa de CDI + 8,0% a.a.. Está previsto o pagamento de juros mensais e o principal em parcelas pagas nos meses de abril e setembro de cada ano. O Grupo é composto pela Pelanda Agropecuária, que atua na exploração de atividades agrícolas, com cultura predominante de soja e milho e pela Laticínios Santa Lúcia, que está há mais de 20 anos no mercado nacional, com sede no Paraná, produzindo e comercializando alimentos lácteos saudáveis e de alta qualidade. A atividade principal da empresa é o cultivo de soja por meio de suas propriedades em Palotina – PR e Assis Chateaubriand – PR com área total de 444 ha e área plantada de 379 ha, tendo uma capacidade de produção anual de 27 mil sacas de soja e 47 mil sacas de milho. Atualmente a Agropecuária Pelanda produz em um total de 578 ha de terras agricultáveis, dos quais 379 há são em terras próprias.

Carteira de Investimentos

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.

CRI SAVIXX



Código IF: 26B3227821

Taxa Emissão: IPCA+10,00%

Emissão: 26/02/2026

Vencimento: 26/09/2034

Tipo Oferta: CVM 160

Devedor: Savixx Comércio Internacional S.A.

Garantias:

(i) Alienação Fiduciária do Imóvel;

(ii) Alienação Fiduciária de Máquinas;

(iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(iv) Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas.

A Savixx é uma empresa de comércio exterior e logística fundada em 1984, com sede em Vitória/ES e terminais e EADIs em Santa Catarina, Espírito Santo e Pernambuco. O lastro da operação são os aluguéis do Terminal de Carga do Caju, no Rio de Janeiro — terreno de 19,6 mil m² a menos de 3 km do Porto, dedicado ao recebimento, armazenagem e expedição de malte da Ambev, com capacidade estática de 34 mil toneladas e movimentação de cerca de 408 mil toneladas por ano. O terminal está integralmente construído e em operação desde novembro de 2024, amparado por contrato take-or-pay de 10 anos com a Ambev, cujos pagamentos transitam obrigatoriamente por conta vinculada cedida fiduciariamente à securitização.

Carteira de Investimentos

FUNDO SFI SLB FII



CNPJ: 65.131.846/0001-06

Administrador: Oliveira Trust

Prazo: Indeterminado

Tipo Oferta: CVM 160

Distribuição de Dividendos: Mensal

Tipo de Imóvel: Terminal de Armazenagem de Grãos

O Fundo SFI SLB FII é um fundo imobiliário proprietário de um galpão de armazenagem no Porto do Rio de Janeiro, adquirido por meio de uma operação de sale-leaseback com a Savixx. O imóvel é locado à própria Savixx, que o utiliza na prestação de serviços de armazenagem à Ambev, e os recebíveis do contrato de locação com a Ambev são cedidos como lastro de uma emissão de CRI. O excedente do fluxo, após a liquidação das obrigações da emissão e dos custos do fundo, é distribuído mensalmente aos cotistas. Atualmente o IAGR11 detém a totalidade das cotas do fundo, com investimento de R\$ 1,8 milhão realizado no período. Trata-se de uma operação estruturada complexa onde o Fundo SFI SLB FII foi constituído com o objetivo de blindar o imóvel da garantia, que passa a ser de propriedade do fundo e não mais da empresa que o está operando neste momento, o fundo é gerido pela mesma gestora do IAGR11 garantindo o controle sobre o ativo e fortalecendo a estrutura de garantia da operação.

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

