

Fiagro Imobiliário

Julho 2026

Relatório
de Gestão

JGPT11





03. **Informações Gerais**

04. **Destaque e Desempenho no Mês**

05. **Demonstrativo de Resultados**

06. **Atribuição de Performance e Rendimentos**

08. **Mercado**

12. **Comentário do Gestor**

17. **Carteira JGPT11**

Informações Gerais

O JGP Crédito Agro Fiagro-Imobiliário (JGPT11) é um fundo dedicado a investir em títulos de crédito emitidos por empresas com atividades na cadeia do agronegócio brasileiro. Sua gestão é realizada pela equipe de crédito privado da Leto Asset Management, combinando uma rigorosa análise de crédito dos emissores, avaliação dos ciclos de preços das principais commodities agrícolas e estudos de impactos externos no setor, como a trajetória de política monetária no país e aspectos ESG (*Environmental, Social and Governance*) relevantes para as empresas investidas e seus segmentos. O fundo conta com política de distribuição mensal de rendimentos, que são isentos para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 14.130/2021.

Nome	JGP Crédito Agro Fiagro-Imobiliário
Código de negociação	JGPT11
Objetivo	Obtenção de renda e ganho de capital, a serem auferidos mediante a aquisição de ativos financeiros de origem agroindustrial
Patrimônio Líquido	R\$ 186.811.816,86
Gestor	Leto Asset Management Ltda
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ	43.741.205/0001-30
Taxa de Administração	0,17% a.a. (dezessete centésimos por cento ao ano), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.
Taxa de Gestão	1,11% a.a. (um inteiro e onze centésimos por cento ao ano), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos serviços prestados.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder CDI + 1,00% ao ano, <i>High Water Mark</i> .

Destques JGPT11

Fechamento do mês

95%

● da carteira investida

4.287 cotistas

● -0,02% mês/mês

2,0 ano

● *duration* da carteira de crédito

CDI +2,80% a.a.

● *Spread* da carteira -8 bps mês/mês

Desempenho

93% CDI

● de *Dividend Yield* no ano (anualizado)

R\$ 0,09/cota

● de distribuição de rendimentos mensal*

1,09% *yield*

● mensal equivalente

90% CDI/mês

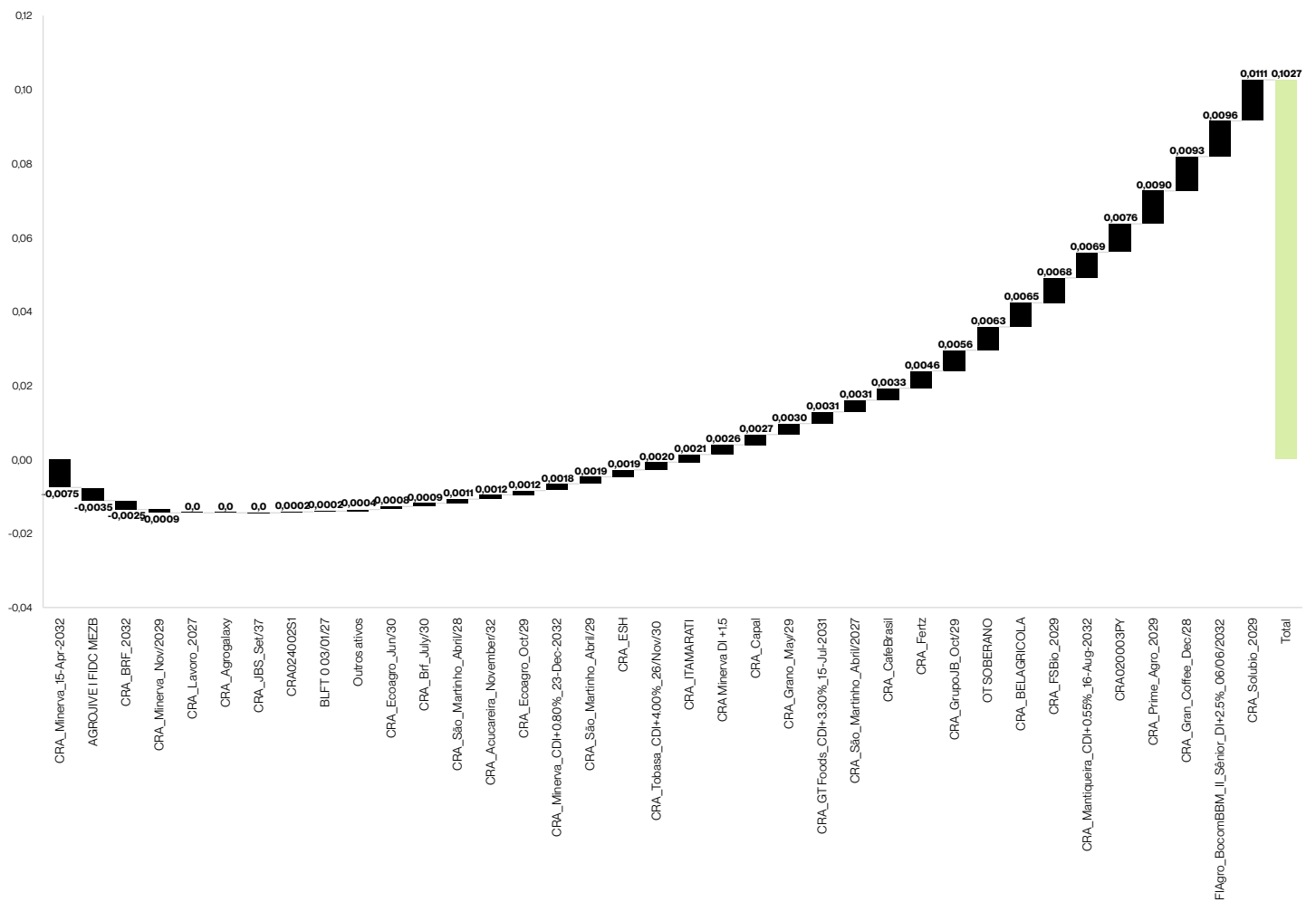
● em rendimento equivalente tributável

Demonstrativo de Resultados

	Mai/25	Jun/26	Jul/26	Últimos 12 meses	Desde o início
A. Receita de Alocação em CRA					
A.1. Receita de juros	2.543.808	1.968.274	2.122.711	27.984.257	102.363.251
A.2. Receita de Marcação a Mercado	317.438	328.408	(306.407)	(5.800.230)	(11.593.350)
A.2.1 Movimento de spread de crédito	171.777	190.441	(624.292)	343.087	(8.307.395)
A.2.2 Movimento de curva de juros	145.661	137.967	317.885	(6.745.723)	(5.606.470)
A.3. Receita de Giro no Secundário	0	0	0	0	1.062.189
D. Receita de aplicações financeiras					
B.1. Caixa e outros	96.416	214.979	322.679	1.759.061	3.969.991
C. Despesa Operacional					
C.1. Taxas	(274.489)	(218.482)	(293.527)	(3.026.328)	(10.558.959)
C.2. Compromissadas	0.00	0.00	0.00	0	(1.909.508)
D. Resultado					
D.1. Total do período	2.683.172	2.293.179	1.845.457	20.916.760	83.435.580
D.2. Distribuído	1.924.962	1.732.466	1.732.466	23.292.038	81.425.884
D. Resultados distribuídos					
JGPT11 - R\$/cota	0,10	0,09	0,09	1,21	4,23
Dias úteis no período	20	21	23	252	904
Dividend Yield (anualizado)	96%CDI	82%CDI	75%CDI	92%CDI	98%CDI
Dividend Yield Gross-Up (anualizado)	CDI+1,78%	98%CDI	89%CDI	CDI + 1,24%	CDI + 1,90%

Atribuição de Performance

Atribuição de performance do Resultado Contábil (em R\$)

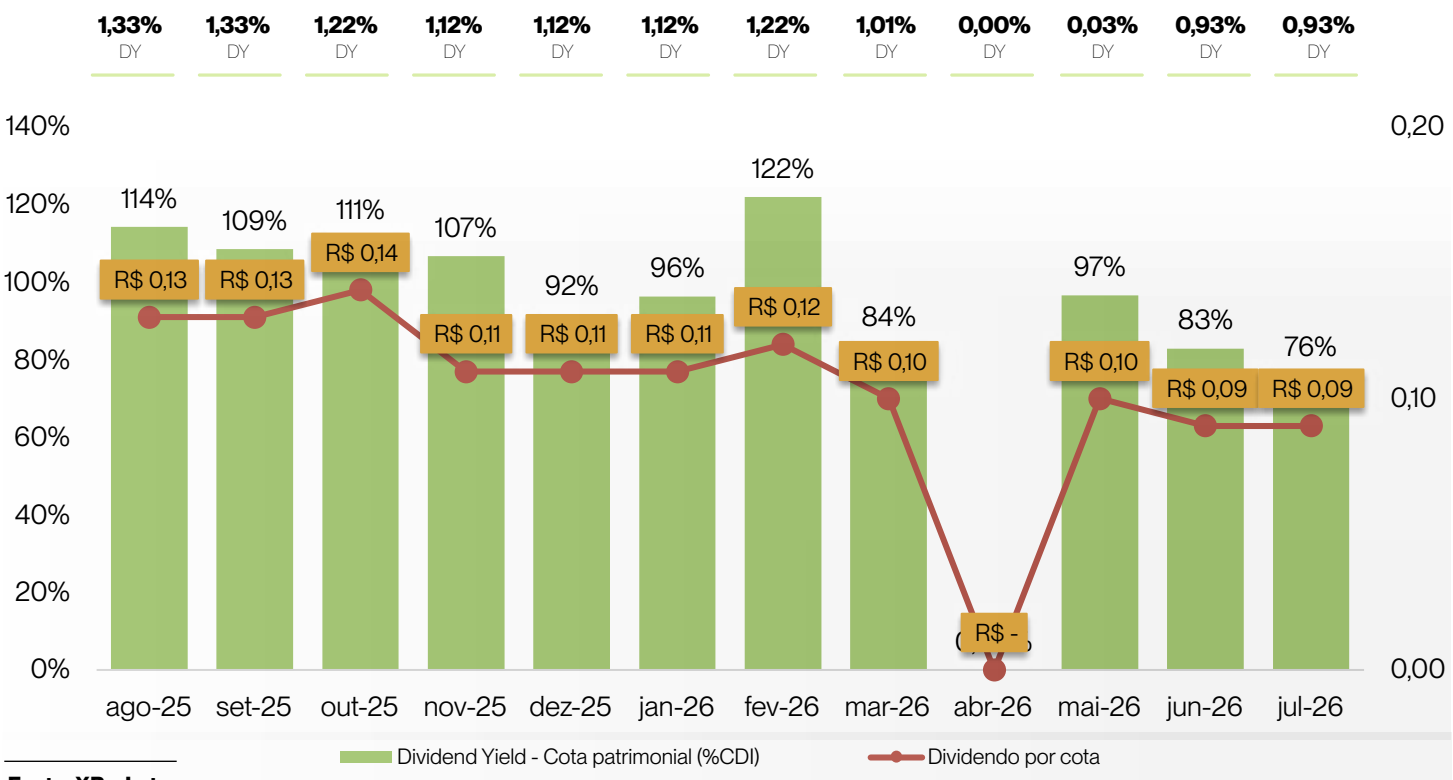


Últimos Rendimentos

Mês	Cotação	Rendimento	DY	DY Gross-Up*
31-jul-26	9,70	0,09	0,93%	1,09%
30-jun-26	9,70	0,09	0,93%	1,09%
29-mai-26	9,67	0,10	1,03%	1,22%
30-abr-26	9,63	0,00	0,00%	0,00%
31-mar-26	9,88	0,10	1,01%	1,19%
27-fev-26	9,84	0,12	1,22%	1,44%
30-jan-26	9,85	0,11	1,12%	1,31%
31-dez-25	9,82	0,11	1,12%	1,32%
28-nov-25	9,81	0,11	1,12%	1,32%
31-out-25	9,82	0,12	1,22%	1,44%
30-set-25	9,81	0,13	1,33%	1,56%
30-ago-25	9,81	0,13	1,33%	1,56%

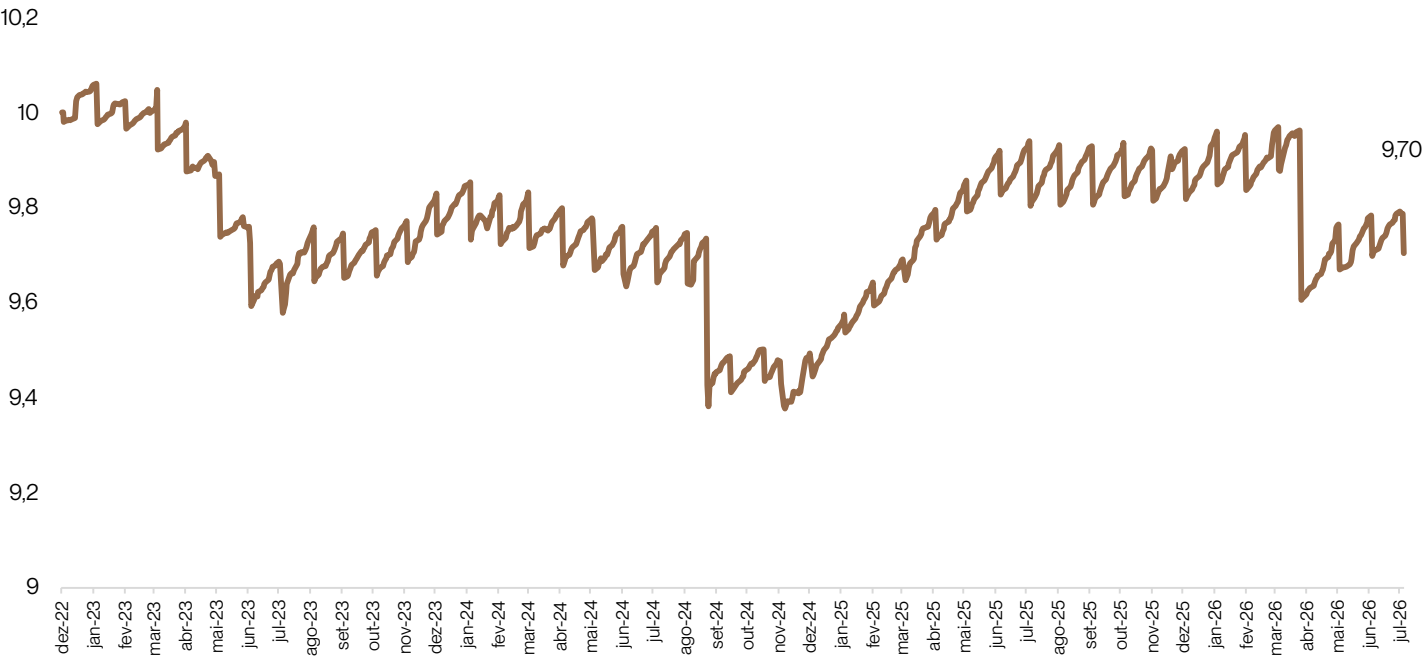
*Considerando uma alíquota de 15%

Histórico de Rendimentos



Mercado

Cota Patrimonial



Fonte: XP

Comentário do Gestor

Rendimentos

O JGPT11 distribuiu em julho R\$ 0,09/cota, o que representa um *dividend yield* de 1,09% em relação ao valor de mercado das cotas.

Atualizações de casos de atenção da carteira

Apresentamos nesta seção atualizações sobre ativos da carteira que demandam acompanhamento mais próximo por parte da gestão, em função de um nível de risco mais elevado, seja relacionado à companhia ou ao setor em que atuam. O monitoramento intensificado contempla tanto emissores que atravessam situações de maior estresse, processos de recuperação ou reestruturação, quanto companhias com maior sensibilidade ao ciclo econômico, em razão de características específicas de porte, estrutura de capital ou estágio de crescimento, ou de particularidades dos setores em que estão inseridas.

Atualmente, esses ativos representam 26% da carteira. Entre os principais casos acompanhados, destacam-se AgroGalaxy, Lavoro, Belagícola, Solubio, Café Brasil e Prime Agro.

Ressaltamos que esta seção contempla apenas atualizações relevantes ocorridas no mês, quando ainda não mencionadas anteriormente como eventos subsequentes. A ausência de determinado emissor neste relatório não implica alteração em nossa avaliação de risco, mas apenas indica que não houve novos desenvolvimentos materiais no período, permanecendo válidos os esclarecimentos e as análises apresentados em cartas anteriores.

Lavoro — Vencimento Antecipado e Atuação Jurídica em Defesa dos CRAzistas

O caso Lavoro teve início com a recuperação extrajudicial da companhia, inicialmente restrita aos passivos com fornecedores. Até o final de 2025, o CRA permanecia adimplente e os passivos bancários da Lavoro ainda não apresentavam sinais relevantes de estresse, enquanto o acordo com os fornecedores seguia em andamento.

No entanto, entre o final de 2025 e os primeiros meses de 2026, algumas movimentações relevantes aumentaram a incerteza em relação à estrutura e à situação financeira da companhia. Primeiro, ocorreu a venda da Crop Care, segmento relevante do grupo, sem que fossem inicialmente esclarecidos os principais termos da transação e seus impactos para a Lavoro. Posteriormente, houve a deslistagem da holding Lavoro Limited da Nasdaq e, por fim, o desmembramento do grupo, com a operação brasileira sendo adquirida pela Arcos Gestão e Investimentos (“AGI”), gestora especializada em situações de estresse, que passou a controlar a Lavoro Agro, devedora do CRA.

Em razão dessa mudança de controle societário, realizada sem aprovação prévia dos CRAzistas, a operação incorreu, em março de 2026, em evento de vencimento antecipado não automático. Em abril, a companhia também deixou de realizar o pagamento da PMT devida do CRA, configurando novo evento de vencimento antecipado, dessa vez automático.

Na sequência, em maio, diante do risco de intensificação das cobranças e execuções por parte dos credores financeiros, a companhia ingressou com medida cautelar. Em paralelo, os CRAzistas contrataram o escritório Gustavo Tepedino Advogados para atuar na defesa dos interesses dos titulares dos CRAs no âmbito judicial e prestar suporte diante de uma eventual reestruturação dos passivos financeiros da companhia. Desde então, os assessores jurídicos também vêm buscando esclarecimentos sobre as recentes movimentações da companhia e sobre a situação da Lavoro Agro após a entrada da AGI no controle.

Entre julho e o início de agosto, a Lavoro protocolou pedido de recuperação judicial, que, ainda nesse período, teve seu processamento deferido pelo Juízo de São Paulo. Na decisão, foi reconhecida a competência do Juízo de São Paulo em razão da homologação, em 26/11/2025, do plano de recuperação extrajudicial anteriormente apresentado pela companhia. Com o deferimento, a companhia passou a contar com proteção temporária contra determinadas cobranças e execuções enquanto avança na estruturação do plano de recuperação judicial a ser apresentado aos credores.

Até o momento, entendemos que o CRA integra o passivo sujeito à recuperação judicial, juntamente com outros créditos financeiros. Seguimos, portanto, acompanhando o processo em conjunto com os assessores jurídicos e avaliando as alternativas de atuação diante do plano que vier a ser apresentado pela companhia. Os advogados permanecem atuando nas diferentes frentes do processo para preservação dos direitos dos CRAzistas, e novas atualizações serão realizadas conforme avancem os desdobramentos da recuperação judicial.

Prime Agro — Deferimento do Pedido de Recuperação Judicial

Como comentado em relatórios anteriores, a Prime Agro não quitou as parcelas de juros de março, abril e maio do CRA, o que resultou no vencimento antecipado da operação. Durante esse período, diante da dificuldade da companhia em regularizar não apenas as obrigações do CRA, mas também dívidas com outros credores, vinham sendo realizadas assembleias e discussões entre a Companhia e os CRAzistas para avaliar alternativas de reenquadramento da operação, condicionadas ao pagamento dos valores em atraso e ao fortalecimento das garantias.

Em 19/06/2026, tomamos conhecimento de que o Grupo Prime Agro, grupo econômico da Prime Agro Produtos Agrícolas Ltda., devedora da Nota Comercial que lastreia o CRA, havia protocolado pedido de recuperação judicial em 16/06/2026. A companhia vinha enfrentando um aumento relevante de execuções e medidas de cobrança por parte de credores, o que contribuiu para a decisão de ingressar com o pedido de recuperação judicial.

Na petição inicial, o CRA foi classificado parcialmente como crédito extraconcursal, em razão da cessão fiduciária de recebíveis da operação, permanecendo parte do crédito fora do perímetro da recuperação judicial.

Em 01/07/2026, foi deferido o processamento da recuperação judicial do grupo. A partir daí, a expectativa é pela apresentação do plano de recuperação judicial pela companhia e pelo início das discussões com os credores. Em paralelo, seguimos em contato com as partes envolvidas, incluindo a securitizadora e nossos times jurídico e agro, acompanhando a evolução do processo e avaliando os diferentes cenários para definição das próximas medidas de atuação, com foco na preservação dos direitos dos CRAzistas e na maximização do valor recuperável do CRA.

Carteira de crédito

Finalizamos julho com uma alocação de 95% do patrimônio líquido, em 33 CRAs de 24 devedores distintos, além de um FIAGRO e um FIDC. A concentração média por ativo totalizou 2,72%, sem nenhum ativo acima de 8% do PL. Nossa taxa média atingiu CDI + 2,80% a.a. da carteira investida (ex-Caixa).

Destaques da Carteira

Zilor — Nova Exposição CRA

A Zilor é uma companhia de capital fechado e uma das principais empresas do setor sucroenergético brasileiro, com 79 anos de atuação no cultivo e processamento de cana-de-açúcar para a produção de açúcar, etanol, bioeletricidade e ingredientes de origem natural voltados à nutrição e saúde animal. Possui quatro unidades agroindustriais no interior de São Paulo, localizadas em Lençóis Paulista, Macatuba, Quatá e Lucélia, com capacidade de moagem de 13,8 milhões de toneladas de cana por safra. A companhia cultiva cana em aproximadamente 215 mil hectares, dos quais cerca de 35 mil hectares são terras próprias, avaliadas em R\$ 4,5 bilhões ao final da safra 2025/26, conforme reportado pela companhia. A Zilor também é uma das fundadoras e acionista relevante da Copersucar, com participação de aproximadamente 12% na companhia.

Na safra 2025/26, a Zilor moeu 12,7 milhões de toneladas de cana e reportou receita líquida de R\$ 3,6 bilhões, EBITDA Ajustado de R\$ 1,3 bilhão, com margem de 36%, e lucro líquido de R\$ 364 milhões. A dívida líquida encerrou o período em R\$ 1,4 bilhão, com alavancagem reportada de 1,1x dívida líquida/EBITDA. A companhia também apresentava posição de liquidez confortável, com R\$ 2,5 bilhões em caixa e prazo médio da dívida de 5,9 anos, suficiente para cobrir as amortizações de curto prazo. Mais de 70% do endividamento está concentrado em debêntures incentivadas e CRAs.

As emissões da Zilor, incluindo o CRA detido pelo Fundo, não contam com garantias reais, mas possuem garantia fidejussória prestada pela Agrícola Quatá, empresa do grupo proprietária de parte relevante das terras utilizadas na operação. A Zilor possui rating corporativo A+ atribuído pela S&P e pela Fitch, mesma classificação atribuída aos CRAs da companhia.

Esse foi mais um ativo *high grade* adquirido no mercado secundário a uma taxa atrativa, com spread superior a 200 bps, refletindo nossa estratégia de gestão ativa e de busca por oportunidades em que entendemos haver uma assimetria favorável de risco-retorno. Em alguns casos, esses ativos podem negociar a níveis mais elevados em função do momento específico do setor ou de uma maior aversão ao risco no agronegócio, criando oportunidades de entrada em créditos que consideramos de boa qualidade a preços mais atrativos.

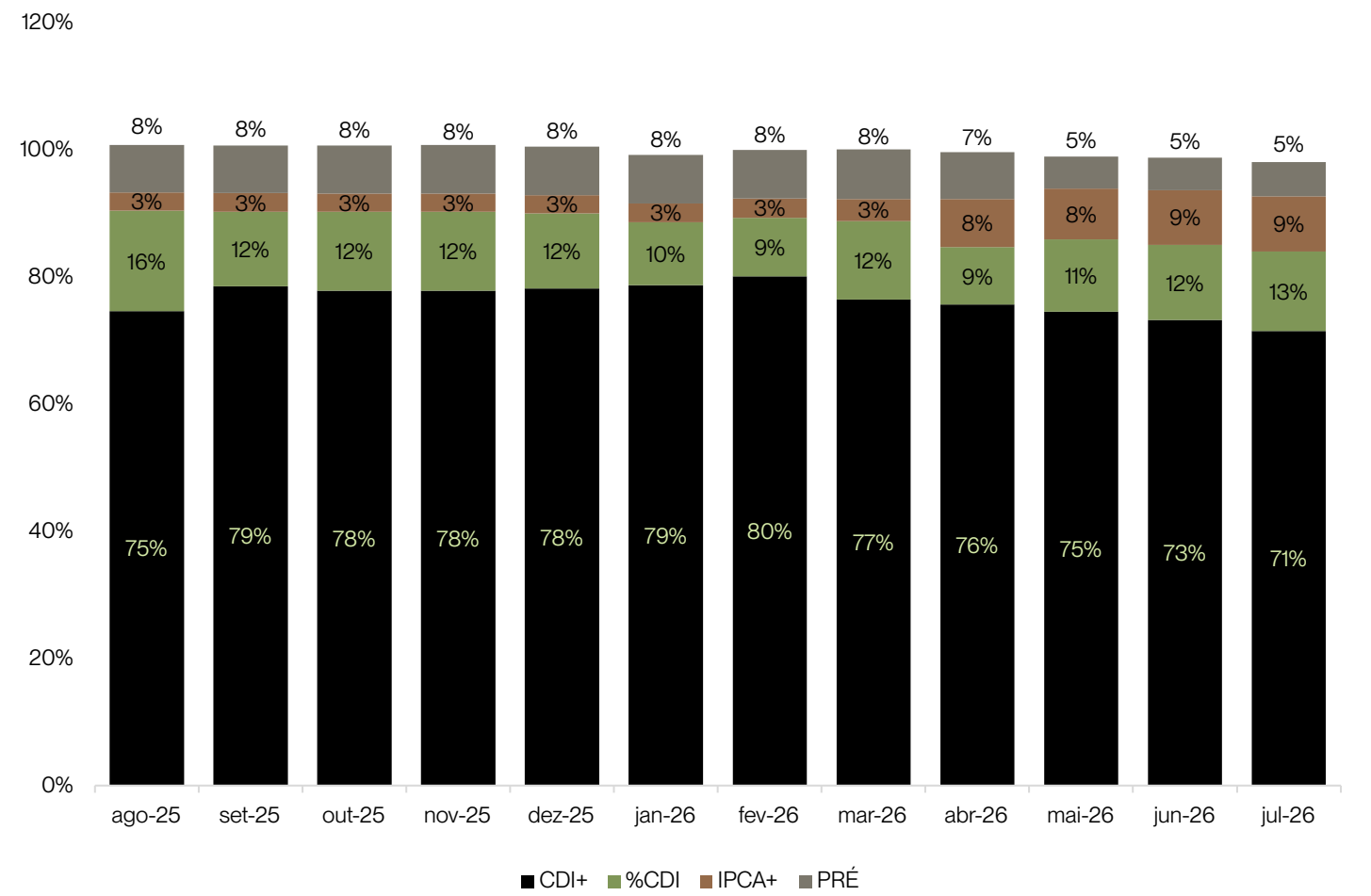
Perfil da carteira por risco

Destacamos que a carteira segue com parcela relevante em ativos high grade e de alta liquidez, incluindo caixa, que representavam 33% do portfólio ao final do mês. A exposição a ativos mid grade correspondia a 40%, que classificamos como rating interno B+ e B, enquanto 26% da carteira estava alocada em ativos sob monitoramento intensificado.

Destaca-se também que 42% da carteira possui rating externo, sendo os ratings que mais aparecem: AAA, AA+ e AA-.

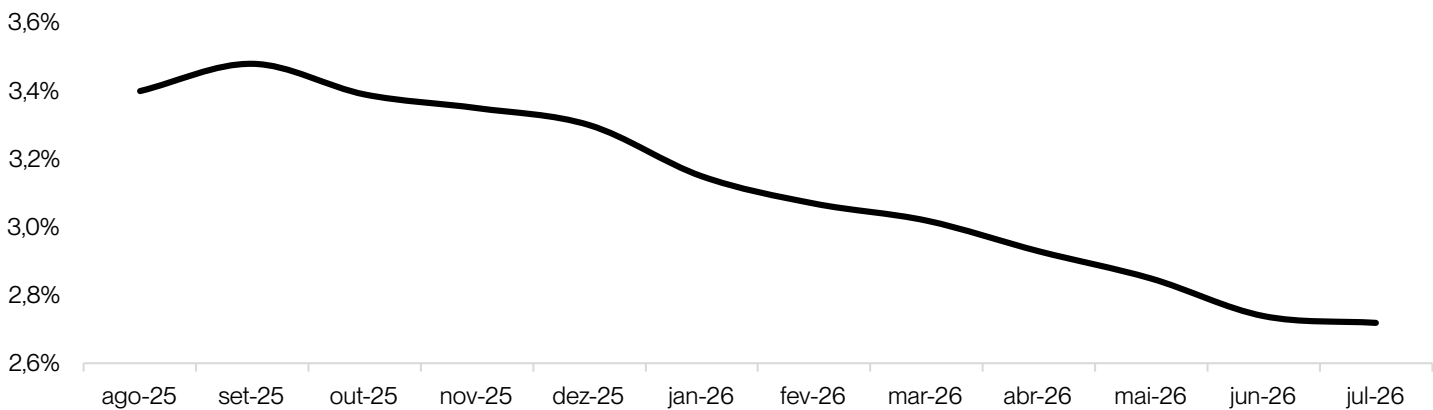
Alocação Média por Indexador

Destacamos a recente mudança na alocação da carteira, com aumento da participação de CRAs indexados a taxas prefixadas e ao IPCA, buscando capturar potenciais ganhos decorrentes do fechamento das curvas de juros.



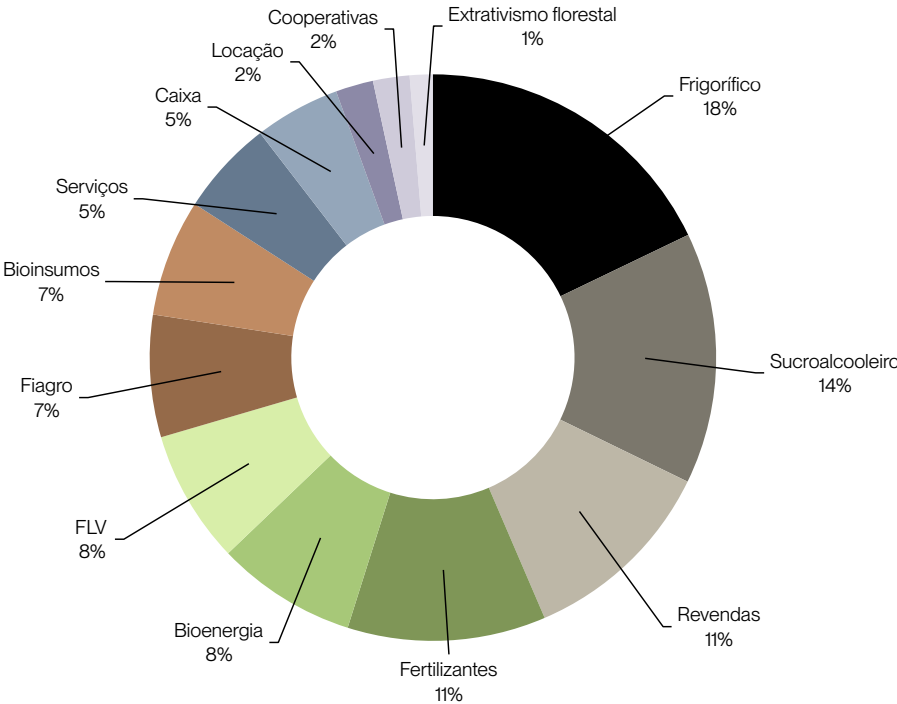
Alocação Média por Ativo

A concentração média por ativo totalizou 2,72%, sem nenhuma posição superior a 8% do patrimônio líquido. Conforme ilustrado no gráfico abaixo, observa-se uma redução gradual da concentração da carteira ao longo dos últimos 12 meses, refletindo a estratégia adotada pelo fundo de ampliar a diversificação, ao mesmo tempo em que priorizou a alocação em ativos de menor risco e em oportunidades no mercado secundário com perfil atrativo de risco-retorno.



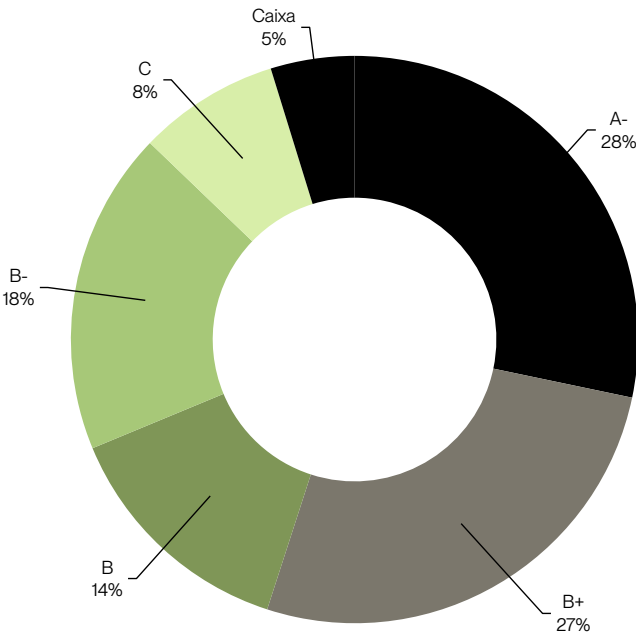
Código CETIP	Ativos investidos	Tipo	Indexador	Spread da Emissão	Vencimento	Duration	% do PL	Posição	Rating Externo Escala Nacional
	Fiagro Bocom BBM II	FIAGRO	DI+	2,5%	2032	3,9	6,95%	Estratégica	N/A
CRA024008C2	Solubio	CRA	DI+	5,3%	2029	1,3	6,66%	Estratégica	N/A
CRA024006N5	Prime Agro	CRA	DI+	3,5%	2029	1,7	6,08%	Estratégica	N/A
CRA0250073M	Mantiqueira	CRA	DI+	0,5%	2032	3,5	5,70%	Estratégica	AA+
CRA02300VY1	Gran Coffee	CRA	DI+	5,5%	2028	1,1	5,43%	Estratégica	N/A
CRA023000XD	FS Bio	CRA	DI+	2,3%	2029	1,1	4,71%	Estratégica	AA-
CRA02300TBM	Lavoro	CRA	PRE	14,2%	2027	0,4	4,06%	Estratégica	N/A
CRA02300O8I	Grupo JB	CRA	DI+	3,5%	2029	1,5	3,94%	Estratégica	N/A
CRA022009KJ	Agrogalaxy	CRA	DI+	4,2%	2027	0,6	3,68%	Estratégica	N/A
CRA02200DKY	Belagícola	CRA	DI+	4,2%	2028	1,1	3,56%	Estratégica	N/A
CRA020002H1	BRF	CRA	IPCA+	5,6%	2030	2,7	3,32%	Estratégica	AAA
CRA025002S2	Minerva	CRA	DI+	0,5%	2032	3,8	3,31%	Giro	AAA
CRA02300Q8H	Fertz Fertilizantes	CRA	DI+	4,5%	2027	0,7	3,07%	Estratégica	N/A
CRA024004H5	São Martinho	CRA	%DI	98,0%	2029	0,7	2,78%	Estratégica	AAA
CRA0220079D	BRF	CRA	IPCA+	6,8%	2032	4,1	2,69%	Estratégica	AAA
CRA02500A15	Zilor	CRA	PRE	16,5%	2032	3,9	2,58%	Estratégica	A+
CRA020003PY	Vamos	CRA	IPCA+	5,7%	2030	2,9	2,14%	Estratégica	AA+
CRA02300795	FS Bio	CRA	DI+	2,9%	2029	2,5	2,14%	Estratégica	AA-
CRA022009VM	Café Brasil	CRA	DI+	4,5%	2027	0,4	2,14%	Estratégica	N/A
CRA02400AYL	Minerva	CRA	%DI	105,0%	2029	2,6	2,11%	Giro	AAA
CRA02300MJ9	Minerva	CRA	DI+	1,5%	2028	1,8	2,09%	Estratégica	AAA
CRA02300Q8I	Capal	CRA	DI+	1,9%	2029	1,5	2,08%	Estratégica	N/A
CRA0250053D	GT Foods	CRA	DI+	3,3%	2031	3,5	2,07%	Estratégica	A
CRA0240060P	Grano	CRA	DI+	4,5%	2029	1,2	1,88%	Estratégica	N/A
CRA02500B9L	Minerva	CRA	DI+	0,8%	2032	4,3	1,47%	Giro	AAA
CRA0230099D	UISA	CRA	DI+	4,5%	2028	0,8	1,46%	Estratégica	BBB+
CRA024004H7	São Martinho	CRA	%DI	100,0%	2029	2,2	1,37%	Estratégica	AAA
CRA02500335	Tobasa	CRA	DI+	4,0%	2030	2,3	1,31%	Estratégica	N/A
CRA02200CT5	Energética Santa Helena	CRA	DI+	4,0%	2027	0,6	1,24%	Estratégica	N/A
CRA02300SPD	FS Bio	CRA	PRE	13,2%	2030	3,0	1,12%	Estratégica	AA-
CRA024004H6	São Martinho	CRA	%DI	99,0%	2028	1,5	0,94%	Estratégica	AAA
CRA024002S1	Minerva	CRA	DI+	1,1%	2029	2,1	0,65%	Giro	AAA
	FIDC Agrogalaxy	FIDC	IPCA+		2035		0,31%	Estratégica	N/A
CRA022008N7	JBS	CRA	IPCA+	6,7%	2037	7,0	0,12%	Estratégica	AAA
	Caixa e Outros								

Distribuição Setorial por Carteira



Fonte: Leto

Distribuição por Rating Interno da Carteira



Fonte: Leto

Os fundos utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo.

Os métodos utilizados pelo gestor para gerenciar os riscos a que o fundo se encontra sujeito não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo fundo. Os fundos multimercados multiestratégia e multimercado estratégia específica podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Este documento não se constitui em uma oferta de venda e não constitui o prospecto previsto no código de autoregulação da Anbima para a indústria de fundos de investimento. Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Estes fundos não contam, com a garantia do administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito FGC.

Rentabilidades mensais divulgadas são líquidas de taxas de administração e performance. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos.

A lâmina de informações essenciais encontra-se disponível no site do administrador.

Administração

XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º -
Leblon
Rio de Janeiro, RJ
CEP: 22440-033
adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/

Gestão e Distribuição

Leto Asset Management Ltda.
Rua Humaitá 275, 11º andar (Parte) Av. Brigadeiro Faria Lima 2277, cj. 1904
Humaitá, Rio de Janeiro - RJ Jardim Paulistano, São Paulo - SP
CEP: 22261-005 - Brasil CEP: 01452-000 - Brasil
ri@letocapital.com.br
www.letocapital.com.br

