



RELATÓRIO MENSAL

JULHO 2023

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

Maior/22

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\$ 25.999.929,54

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS

265.200

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\$ 1,55

Rendimento por cota
distribuído em agosto/23
referente ao resultado do
mês de julho/23

20,05%

Dividend Yield¹

580

Número de cotistas²

R\$ 101,01

Preço de mercado
das cotas³

¹ Dividend yield anualizado com base na cota de mercado.

² Não contempla os cotistas da 2ª emissão.

³ Preço de fechamento do dia 31/07/2023.

Comentários da Equipe de Gestão

Em julho passado encerramos a 2ª emissão de cotas do fundo, e, novamente podemos dizer que encontramos um período difícil para a distribuição de cotas de fundos de investimento, em parte pela crise que se iniciou no caso da Americanas e contaminou todo o mercado de fundos, e, em parte influenciado pela queda no preço das principais commodities agrícolas, em especial o da soja e o do milho, potencializado pelas notícias negativas vindas de alguns ativos agrícolas do mercado tais como o Agrogalaxy, a Cooperativa Languiru etc.. Ainda, nossa oferta pública foi impactada por algumas dificuldades que passamos em relação a um dos ativos do Fundo o CRA Três Irmãos, que passamos a esclarecer.

De forma resumida, a principal propriedade do Grupo Três Irmãos é a Fazenda Três Irmãos, localizada no município de Tapurah – MT. Ocorre que a Fazenda Três Irmãos era parte de um espólio que foi dividida entre três irmãos, o Sr. Valter (1) e um de seus irmãos (2) ficaram cada um com uma parte cindida da Fazenda Três Irmãos e o terceiro irmão (3) com ativos em outras localidades. Ocorre que para fins de financiamento um dos irmãos (2) recorreu a uma operação de crédito junto a relevante FII que investe em operações de agro, enquanto o Sr. Valter optou pela captação de recursos através de uma operação de CRA, que não se confunde com qualquer outra operação de crédito realizada por seus irmãos (2 e 3).

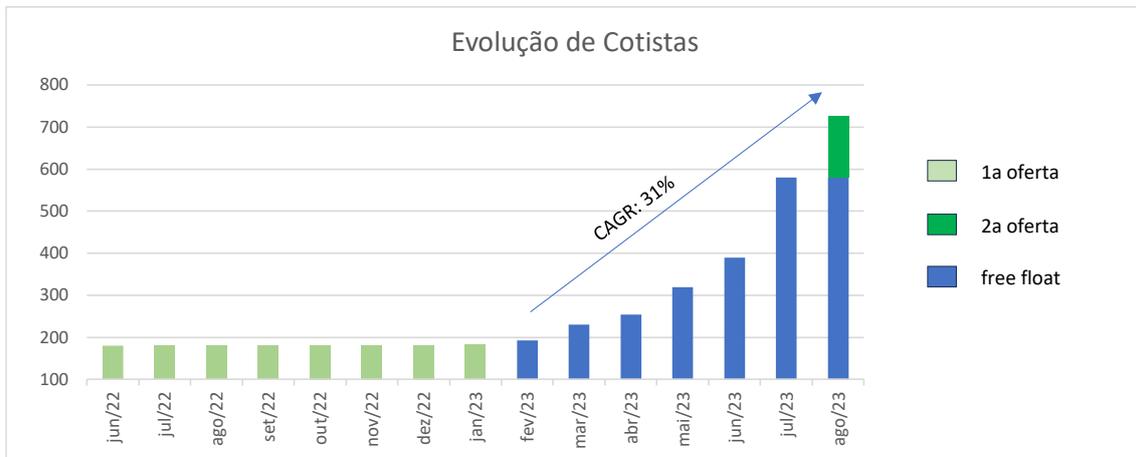
A operação com o FII passou por dificuldades recentes e ao longo do processo de renegociação junto ao administrador daquele fundo, muito foi noticiado sobre a Família Bergamasco sem ser feita a devida distinção entre os três grupos familiares que possuem o mesmo sobrenome. Obviamente, os problemas encontrados por um dos membros da família impactaram na capacidade de refinanciamento dos irmãos, seja nas suas operações de custeio como também nas relacionadas a seus investimentos. Importante destacar que na data de 08/agosto o FII publicou Fato Relevante positivo em relação ao ativo: “(...) informam sobre a conclusão da reestruturação da operação com a Família Bergamasco envolvendo o imóvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT (...)”, assim sendo esperamos que este problema não impacte mais na capacidade de financiamento da família do Sr. Valter.

Paralelamente, a família do Sr. Valter, devedora dos CRAs 0220020E e 0220020D passou por dificuldades no pagamento de suas obrigações devido a queda do preço da soja na safra 22/23. Estes CRAs possuíam em seu fluxo de pagamentos juros mensais e pagamento de amortizações nos meses de abril, maio e junho. A família vendeu sua colheita de soja que não foi suficiente para a quitação de todas as obrigações deste período e veio complementado paulatinamente o pagamento deste montante com a venda de outros ativos, entre eles a sua colheita da safrinha de milho.

Na data em que este relatório foi escrito, a família do Sr. Valter já havia pago a securitizadora emissora dos CRAs 100% dos juros incluindo os encargos de multa/correção dos meses de abril, maio, junho e julho, bem como pago as amortizações de abril e maio, e, solicitou a repactuação da amortização do mês de junho (totalizando apenas 33% do total de amortização previsto para o período).

A equipe de gestão do IAGR11 vem trabalhando de forma proativa e mantendo um diálogo contínuo com o devedor, com o objetivo de resolver prontamente a pendência da última parte desta parcela em atraso. Por todo o exposto estamos confiantes com o andamento desta operação e aguardando a deliberação em assembleia específica deste CRA. Cabe ressaltar que a operação conta com uma alienação fiduciária de imóvel equivalente a 165% do valor da emissão, numa das regiões mais valorizadas da produção de soja brasileira.

Por fim, considerando o último dia do mês de julho a base de cotistas do IAGR11 aumentou 31% com a entrada de novos cotista tanto na oferta pública como também pelo mercado secundário. Gostaríamos de agradecer a confiança dos novos cotistas.



Movimentações no Mês

Aquisições

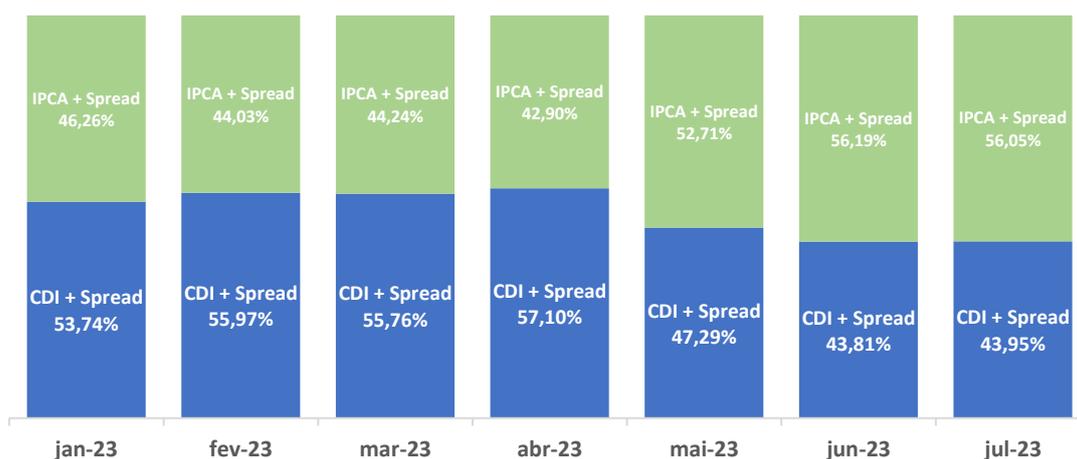
- ❖ Não houve aquisições no mês

Informamos que três ativos estão em processo de aquisição, aguardando a liberação de documentos pendentes pelas respectivas securitizadoras.

Alienações

- ❖ Não houve alienações no mês

Perfil de Alocação por Indexador dos CRAs

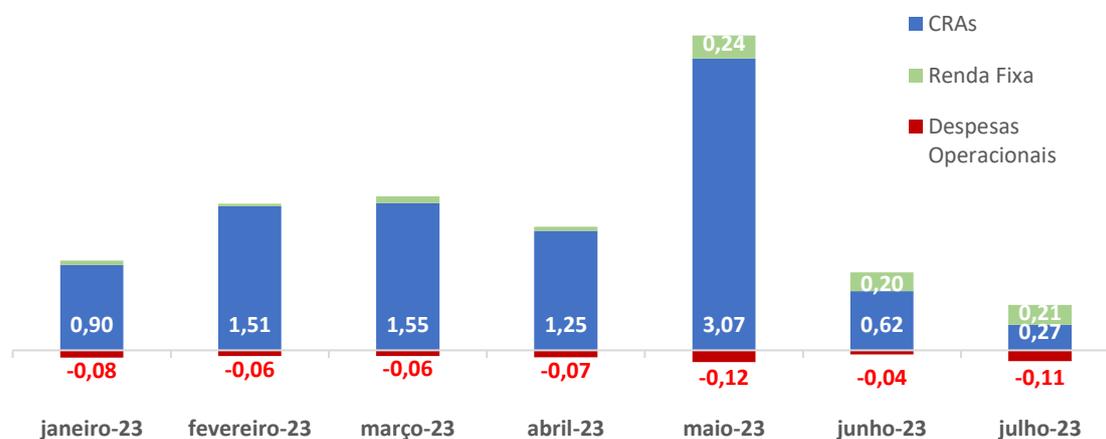


Resultado Financeiro

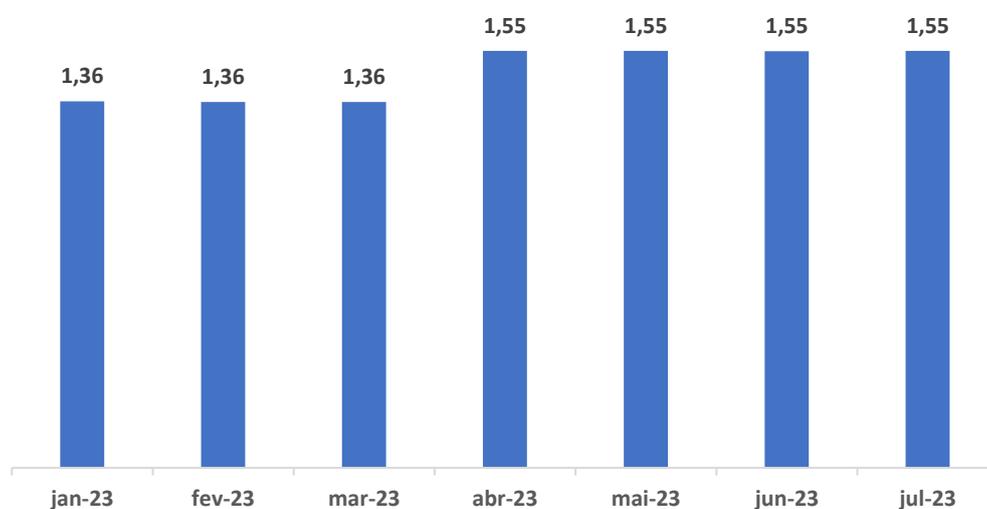
DRE Competência	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
I. Receita de Alocação em CRA							
Receita de Juros	153.650	169.621	322.226	239.233	485.045	119.041	64.311
Receita de Correção Monetária	31.463	55.327	88.160	93.212	97.039	25.753	5.940
Receita de Ganho Capital (Secundário)		175.884			231.068	19.970	1.029
II. Receita de Aplicações Financeiras							
Caixa e outros	9.747	7.733	18.298	11.882	63.377	52.693	55.221
III. Despesa Operacional							
Taxas	-15.577	-16.120	-15.821	-19.083	-32.638	-11.239	-30.416
IV. Resultado							
Total do período	179.283	392.446	412.862	325.243	843.891	206.218	95.056
Distribuído	-281.350	-360.672	-360.672	-411.060	-411.060	-411.090	-419.722
V. Resultados Distribuídos							
IAGR11 - R\$/cota	1,36	1,36	1,36	1,55	1,55	1,55	1,55

* 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

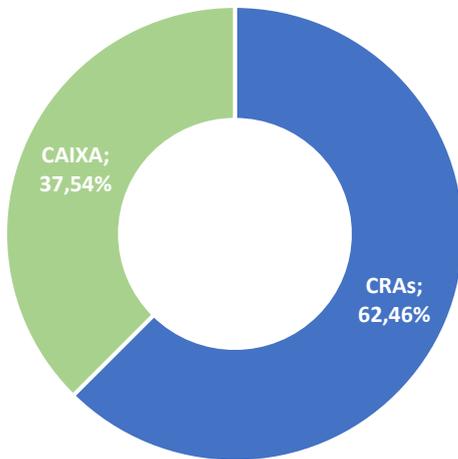


Carteira Consolidada

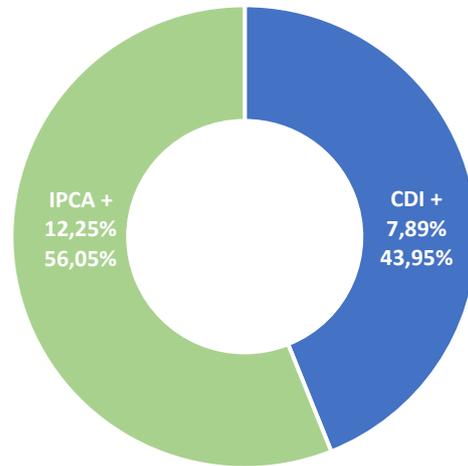
CÓDIGO	ATIVO	INDEXADOR	TAXA	VOLUME	%PL	DURATION (ANOS)	SETOR	VENCIMENTO
CRA0220020E	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	5.685.238,34	19,61%	2,03 anos	Grãos	26/06/2027
CRA0220020D	CRA Três Irmãos	IPCA	12,25%	4.466.422,07	15,40%	2,03 anos	Grãos	26/06/2027
CRA021001VB	CRA Castilhos	CDI	8,50%	4.064.712,43	14,02%	1,27 anos	Grãos	30/10/2025
CRA02200BF5	CRA Piva	CDI	7,25%	1.947.050,11	6,71%	2,30 anos	Algodão	22/11/2028
CRA02200BF6	CRA Piva	CDI	7,25%	1.947.050,11	6,71%	2,30 anos	Algodão	22/11/2028
CRAs				18.110.473,06	62,46%	1,92 anos		
CAIXA				10.887.100,93	37,54%			

Carteira de CRAs do Fundo

Composição por Tipo de Ativo



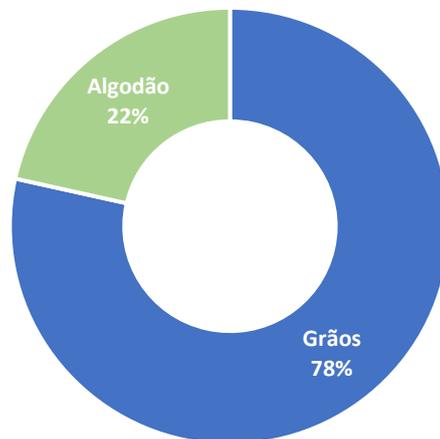
Composição por Indexador e Spread Médio⁴



Exposição Geográfica



Composição por Setor



⁴ 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.

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 (dode) 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

