

Relatório de Gestão

JGP Crédito

Fiagro Imobiliário



Sumário

Pág.

3 Informações Gerais

4 Destaques e Desempenho no Mês

5 Demonstrativo de Resultados

6 Atribuição de Performance
e Rendimentos

8 Mercado

10 Comentário do Gestor

14 Carteira JGPX11



Informações Gerais

O Fiagro Imobiliário (JGPX11) 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 investimentos da JGP, 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.

JGP Fiagro Imobiliário (JGPX11)

Nome	Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio JGP Crédito Fiagro Imobiliário
Código de negociação	JGPX11
Objetivo	Obtenção de renda e ganho de capital, a serem auferidos mediante à aquisição de ativos financeiros de origem agroindustrial
Negociação	Fundo fechado com Cotas na B3
Prazo de duração	Indeterminado
Patrimônio Líquido	R\$ 206.509.327,52
Gestor	JGP Gestão de Crédito LTDA
Administrador	Banco Daycoval
CNPJ	42.888.292/0001-90
Taxa de administração	0,18% a.a. (dezoito 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% a.a. (um 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 + 2,00% ao ano, <i>High Water Mark</i>



Destaques JGPX11

Fechamento do mês

98%

da carteira investida

5.752
cotistas

+1,00% mês/mês

1,7 ano

duration da carteira
de crédito

CDI
+2,73% a.a.

spread da carteira
-7 bps mês/mês

158%
do CDI/mês

em rendimento
equivalente tributável

Desempenho

CDI **+4,54%**

de Dividend Yield no ano
(anualizado)

R\$1,12
/cota

de distribuição mensal

1,55%
yield

mensal equivalente



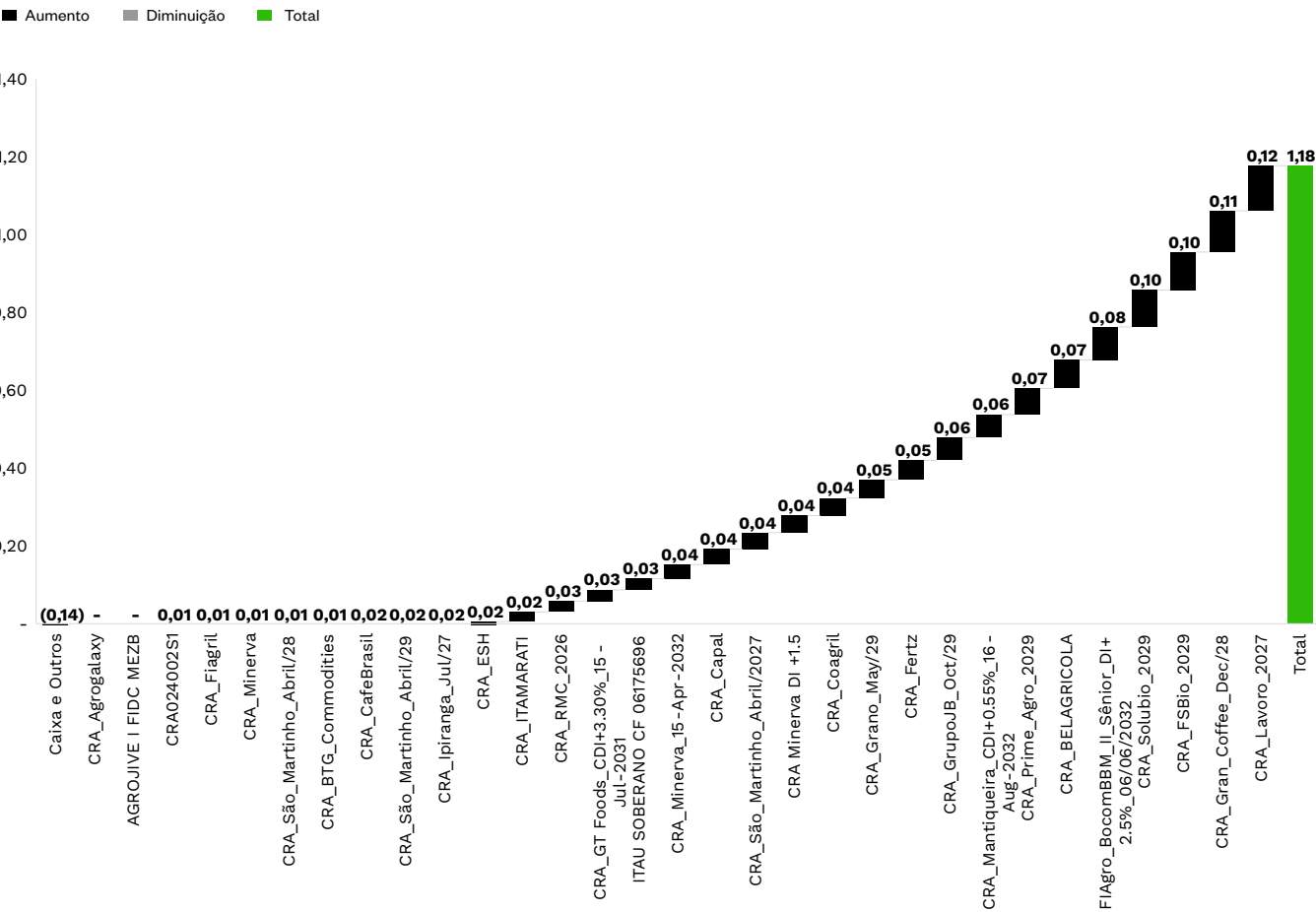
Demonstrativo de Resultados

	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Últimos 12 meses	Desde o início*
A. Receita de Alocação em CRA					
A.1. Receita de juros	2.141.728	2.579.637	2.561.742	30.886.822	92.793.155
A.2. Receita de Marcação a Mercado	41.774	(34.501)	178.777	2.186.214	(3.370.296)
A.2.1 Movimento de curva de juros	281.973	59.954	(25.816)	561.369	4.772.444
A.2.2 Movimento de spread de crédito	(240.199)	(94.455)	193.659	1.451.633	(8.153.673)
B. Receita de Aplicações Financeiras					
B.1. Caixa e outros	(150.573)	211.100	(294.420)	217.142	2.197.972
C. Despesa Operacional					
C.1. Taxas e outros custos	(189.483)	(218.432)	(209.333)	(2.539.882)	(12.161.277)
D . Resultado					
D.1. Total do período	1.843.446	2.537.804	2.236.766	30.588.018	79.459.554
D.2. Distribuição	2.248.310	2.355.373	2.398.198	23.510.903	79.307.529
D.3. Distribuição/cota	1,05	1,10	1,12	10,98	52,1
D.4. Resultado no período/cota	0,86	1,19	1,04	14,29	47,8
D.5. Resultado acumulado (YTD)/cota	13,2	14,3	1,04	92,65	158,9
E. Resultados Distribuídos					
JGPX11 - R\$/cota	1,05	1,10	1,12	10,98	52,34
Dias úteis no período	19	21	22	253	1.057
Dividend yield (anualizado)	CDI + 6,34%	CDI + 2,88%	CDI + 4,54%	CDI + 2,40%	CDI + 2,74%
Dividend yield gross-up (anualizado)	CDI + 10,13%	CDI + 6,06%	CDI + 7,82%	CDI + 5,28%	CDI + 5,09%

Fonte: Daycoval e JGP

Atribuição de Performance

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



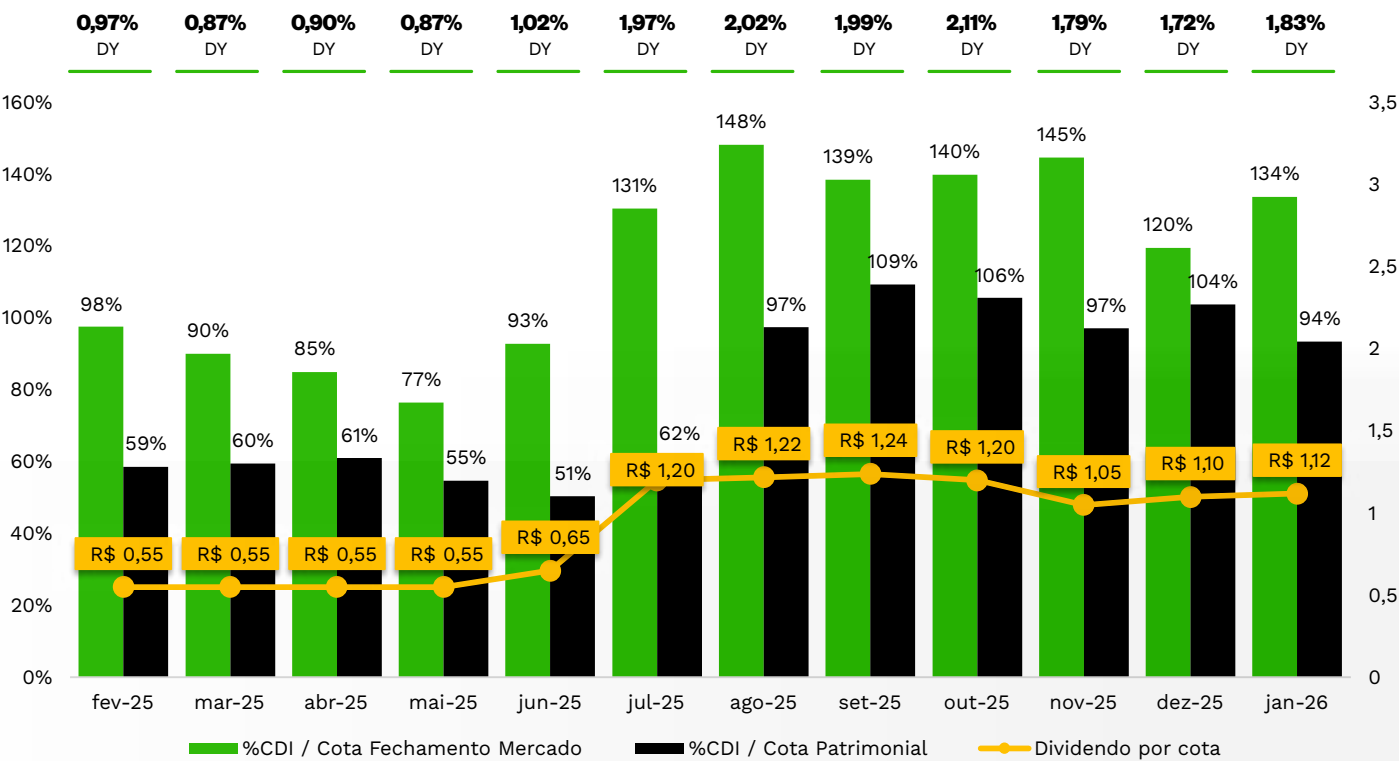
Fonte: Daycoval e JGP

Últimos Rendimentos

Mês	Cotação	Rendimento	DY	DY Gross-Up*
31-Jan-26	72,13	1,12	1,55%	1,83%
31-Dez-25	75,34	1,10	1,46%	1,72%
28-Nov-25	69,09	1,05	1,52%	1,79%
31-Out-25	66,98	1,20	1,79%	2,11%
30-Set-25	73,31	1,24	1,69%	1,99%
29-Ago-25	70,90	1,22	1,72%	2,02%
31-Jul-25	71,80	1,20	1,67%	1,97%
30-Jun-25	63,60	0,65	1,02%	1,20%
30-Mai-25	63,03	0,55	0,87%	1,03%
30-Abr-25	61,00	0,55	0,90%	1,06%
31-Mar-25	63,55	0,55	0,87%	1,02%
28-Fev-25	56,9	0,55	0,97%	1,14%

*Considerando uma alíquota de 15%

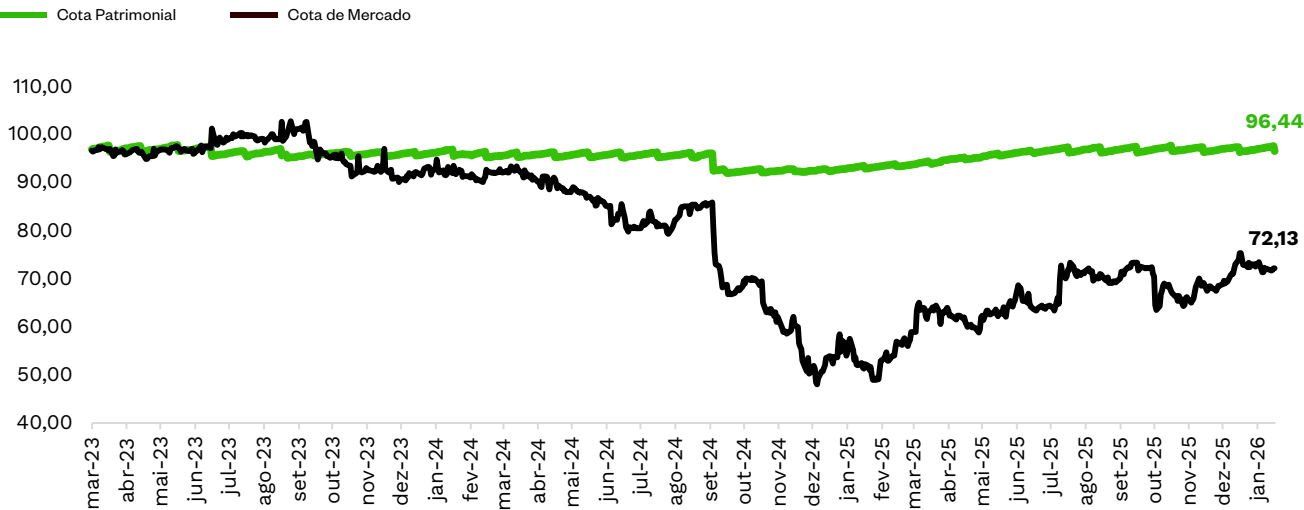
Histórico de Rendimentos





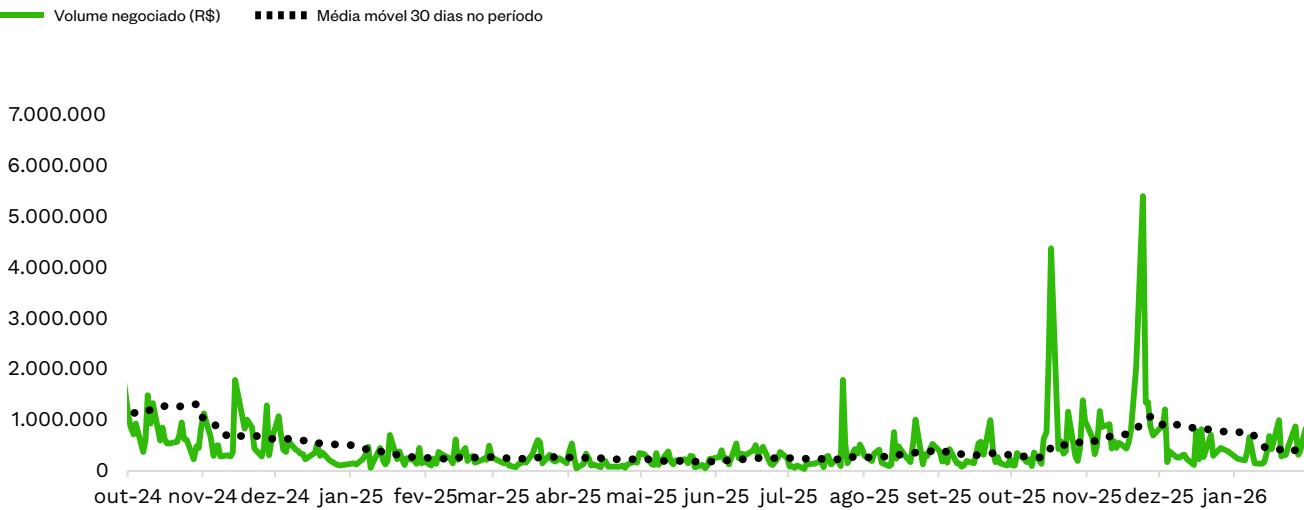
Mercado

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado



Fonte: Daycoval e B3

Volume de Cotas Negociadas na B3



Fonte: B3



Tabela de Sensibilidade

Abaixo, apresentamos uma tabela de sensibilidade para a rentabilidade esperada a partir de diferentes relações entre a cota de mercado e a cota patrimonial (considerando o valor da cota patrimonial em 31/jan/2026 de R\$ 96,44). A tabela ilustra o resultado potencial para o investidor, considerando a convergência do preço pago na cota de mercado para a cota patrimonial ao longo do período de duração do fundo, utilizando como parâmetro a duration do JGPX11.

Dessa forma, quando investimento é realizado em uma cota de R\$ 70,00, o retorno líquido para o cotista é equivalente a CDI + 17,6%, considerando o prazo médio de 1,7 ano.

Preço por Cota	% da Cota Patrimonial	Spread Equivalente em CDI+ *
65	67,4%	20,6%
70	72,6%	17,6%
75	77,8%	14,5%
80	83,0%	11,5%
85	88,2%	8,4%
90	93,4%	5,4%
95	98,6%	2,3%
100	103,8%	-0,7%

Pós-Custos



Comentário do Gestor

Rendimentos

O JGPX11 distribuiu em janeiro R\$1,12/cota, o que representa um dividend yield de 1,55% em relação ao valor de mercado das cotas. Para o primeiro semestre de 2026, a princípio, não divulgaremos guidance de distribuição. Estamos em processo de revisão de estratégia e, assim que concluído, voltaremos a compartilhar uma orientação prospectiva com os cotistas.

Estudo de Casos

Desde o mês de Julho de 2025, o relatório gerencial do JGPX11 passou a ser dividido em duas partes:

1) Relatório de Gestão JGPX11:

- Informações financeiras do fundo;
- Comentário de Gestão;
- Alterações realizadas na Carteira;
- Atualização dos cases investidos;

2) Ativos em Carteira JGPX11:

- Descrição detalhada de cases e a evolução dos acontecimentos de cada posição do fundo.

Essa mudança visa otimizar a comunicação com nossos cotistas, já que podemos divulgar as informações táticas do portfólio, aquelas que mudam mensalmente, de forma mais ágil e acessível, em uma versão reduzida.

fiagro.jgp.com.br > Fundos > JGPX11 > **Portfólio**

**Para saber mais sobre
As empresas investidas**

→ **Clique aqui**



Atualizações

Casos de atenção na carteira:

Apresentamos nesta seção atualizações de ativos da carteira que se encontram sob monitoramento mais ativo por parte da gestão, em função de um nível de risco mais elevado, seja relacionado à companhia ou ao setor em que atuam. Na carta de julho de 2025, destacamos a realização das revisões internas de rating, conduzidas à luz do contexto setorial, do posicionamento competitivo de cada emissor e dos resultados apurados em 2024. Nesse processo, algumas companhias sofreram rebaixamento de rating e passaram a integrar o grupo de emissores sob acompanhamento intensificado, seja por maior sensibilidade ao ciclo econômico, por características específicas de porte, estrutura de capital ou estágio de crescimento, ou por particularidades do setor em que estão inseridas. No total, esses ativos com monitoramento intensificado equivalem a um terço da carteira. Entre os principais casos atualmente acompanhados destacam-se Agrogalaxy (em recuperação judicial), Lavoro (em recuperação extrajudicial), Belagrícola (em recuperação extrajudicial), Solubio, Café Brasil e Prime Agro. Ressaltamos que esta seção se limita a atualizações relevantes ocorridas no mês, quando não já mencionadas como eventos subsequentes anteriormente. A não menção a determinado emissor neste relatório não implica alteração na avaliação de risco, mas apenas que não houve novos desenvolvimentos materiais no período, permanecendo válidos os esclarecimentos e análises apresentados em cartas anteriores.

Agrogalaxy - Governança

Em janeiro de 2026, a Agrogalaxy comunicou renúncia de 3 conselheiros, que conforme comunicação da companhia, teria sido em prol do enxugamento de despesas da companhia, reduzindo o Conselho de Administração a 3 membros, ao invés de 5. Além disso, a companhia já havia reduzido o número de diretores executivos. Em fevereiro, a companhia comunicou a renúncia do CEO, CFO e diretora jurídica. Diante desse movimento, Luiz Piovezani e Marcos de Carvalho assumiram os cargos executivos. Sebastian Popik, que era presidente do Conselho de Administração, renunciou e, em seu lugar Ruy Schneider foi eleito. As indicações aos cargos de conselho e diretoria teriam sido respaldadas pela Tauá Partners, que passou a assessorar a companhia no seu turnaround, mas sem que houvesse alteração societária como indevidamente divulgado em alguns canais de mídia. Até então, a comunicação é de que as modificações visam dar continuidade ao enxugamento de estrutura de despesas da companhia e busca pela gestão mais eficiente. Continuamos em conversas com a empresa para detalhar esse movimento.

Após a RJ da Agrogalaxy, dividimos o crédito herdado em duas partes: (i) recebíveis inadimplidos adquiridos, um risco pulverizado e descorrelacionado do risco corporativo da AGXY; e (ii) um FIDC de recebíveis futuros a serem cedidos pela AGXY, que se transforma em uma debênture com risco corporativo Agrogalaxy em caso de falha de cessão.



Café Brasil - Assembleia

Para a AGT realizada em 30/01/2026, a companhia já havia depositado na conta da operação o montante de R\$ 15 milhões, equivalente a aproximadamente metade do valor de principal e juros devidos, e apresentou um plano para quitação do saldo remanescente, incluindo multa e juros de mora decorrentes do atraso. A quitação do mútuo com o acionista permaneceu pendente, em razão do atraso no recebimento dos recursos provenientes da venda de ativos de sua propriedade a terceiros, o que impediu a liquidação integral do montante devido até 30/01. Diante dessa nova informação, os CRAzistas deliberaram pela suspensão da AGT, condicionada à utilização imediata dos recursos já disponíveis em conta para amortização do saldo vencido, observada a ordem de alocação de pagamentos prevista na escritura do CRA, bem como ao envio da prévia dos resultados não auditados referentes ao exercício de 2025. A suspensão teve como objetivo permitir uma análise mais aprofundada pelos credores quanto à manutenção da operação e à viabilidade do plano de pagamento apresentado pela companhia.

A operação conta com um pacote robusto de garantias, composto por alienação fiduciária de imóvel não operacional (fazenda localizada em Minas Gerais), alienação fiduciária de estoque e cessão fiduciária de recebíveis. O contrato exige que a companhia mantenha cobertura mínima de 70% do saldo devedor entre janeiro e agosto e de 120% entre setembro e dezembro, com verificação mensal.

Lavoro - Adimplente

Em cartas anteriores, comentamos sobre o processo de Recuperação Extrajudicial da Lavoro, restrito à renegociação de dívidas comerciais junto a fornecedores. Esse movimento representou um passo relevante para o reforço da estrutura de capital da companhia, considerando que o saldo com fornecedores historicamente constituía o principal passivo do balanço. Ressaltamos, à época, que a reestruturação não contemplava as dívidas financeiras, incluindo os CRAs presentes no portfólio. Ainda assim, em julho de 2025, foi necessária a aprovação, em AGT, de waiver ao direito de declaração de vencimento antecipado, uma vez que o processo configurava descumprimento contratual nos termos da escritura do CRA.

Conforme reportado nos relatórios de gestão, os credores aprovaram o waiver mediante determinadas contrapartidas financeiras. Dentre elas, o depósito de quatro parcelas mensais de remuneração na conta centralizadora da operação, recursos destinados ao pagamento das obrigações de juros, bem como a manutenção permanente do equivalente a uma parcela mensal de remuneração até o vencimento do CRA. Adicionalmente, ficou estabelecido que, a partir de outubro de 2025 (inclusive), e a cada seis meses subsequentes até o vencimento final do CRA, a companhia deverá realizar depósito correspondente a seis parcelas de remuneração relativas aos meses subsequentes. Esses valores poderão, quando necessário, ser utilizados para amortização de principal, sempre observada a obrigação de manutenção de uma parcela mensal de juros na conta da operação até o vencimento. Desde então, a companhia vem cumprindo regularmente os pagamentos de juros, encontrando-se adimplente. As amortizações de principal previstas na



escritura permanecem programadas para dezembro de 2026 e dezembro de 2027.

No que se refere à situação operacional, mencionamos anteriormente os desafios enfrentados pela companhia, que passou a implementar um relevante processo de downsizing, com racionalização do footprint operacional, eliminação de sobreposições e redução de custos fixos. Entre os movimentos esperados estava a alienação de ativos não estratégicos para reforço de liquidez e foco no core business, como a conclusão da venda da divisão Crop Care, braço de distribuição da companhia, em dezembro de 2025. Embora entendamos que essa transação não tenha sido suficiente para equacionar estruturalmente a questão de liquidez, avaliamos que proporciona fôlego de curto prazo.

Por fim, vale destacar que o CRA da Lavoro conta com garantias reais via cessão fiduciária de recebíveis e jurisdição na comarca de São Paulo, o que confere maior robustez jurídica à estrutura da operação.



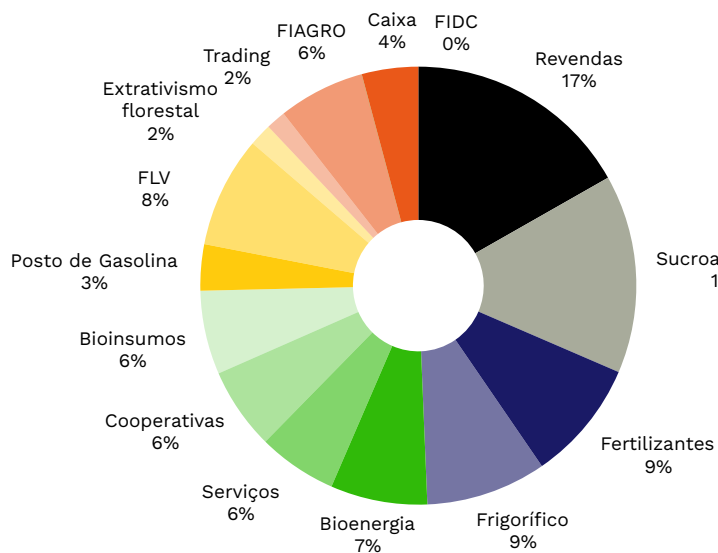
Carteira de crédito

Finalizamos janeiro com uma alocação de 98% do patrimônio líquido em 29 CRAs, de 24 devedores distintos, além de um FIAGRO e um FIDC. A concentração média por ativo totalizou 3,12%, sem nenhum ativo acima de 8% do PL. Nossa taxa média atingiu CDI+2,73% a.a. da carteira investida (ex-caixa).

Código CETIP	Ativos investidos	Tipo	Indexador	Spread da Emissão	Vencimento	Duration	% do PL	Posição	Rating Externo Escala Nacional
CRA023000XD	FS Bioenergia	CRA	CDI	2,30%	2029	1,4	7,27%	Estratégica	AA-
CRA02300TBM	Lavoro	CRA	PRÉ	14,20%	2027	1,3	7,20%	Estratégica	N/A
	FIagro Bocom BBM II	FIAGRO	CDI	2,50%	2032	4,3	6,43%	Estratégica	N/A
CRA024008C2	Solubio	CRA	CDI	5,25%	2029	1,5	6,18%	Estratégica	N/A
CRA02300VY1	Gran Coffee	CRA	CDI	5,50%	2028	1,3	6,10%	Estratégica	N/A
CRA0250073M	Mantiqueira	CRA	CDI	0,55%	2032	3,9	5,11%	Estratégica	AA+
CRA02300O8I	Grupo JB	CRA	CDI	3,50%	2029	1,7	4,91%	Estratégica	N/A
CRA02200DKY	Belagricola	CRA	CDI	4,20%	2028	1,3	4,56%	Estratégica	N/A
CRA022009KI	Agrogalaxy	CRA	CDI	4,25%	2027	0,8	4,40%	Estratégica	N/A
CRA024006N5	Prime Agro	CRA	CDI	3,50%	2029	1,9	4,25%	Estratégica	BBB+
CRA024004H5	São Martinho	CRA	%CDI	98,00%	2027	1,2	3,80%	Giro	AAA
CRA02300Q8H	Fertz	CRA	CDI	4,50%	2027	1,0	3,66%	Estratégica	N/A
CRA02300MJ9	Minerva	CRA	CDI	1,50%	2028	2,2	3,25%	Estratégica	AAA
CRA0240060P	Grano	CRA	CDI	4,50%	2029	1,4	3,23%	Estratégica	N/A
CRA02300Q8I	Capal Cooperativa	CRA	CDI	1,95%	2029	1,7	3,16%	Estratégica	N/A
CRA023006SH	Coagril	CRA	CDI	4,70%	2027	1,0	2,98%	Estratégica	N/A
CRA0250053D	GT Foods	CRA	CDI	3,30%	2031	3,6	2,18%	Estratégica	A+
CRA025002S2	Minerva	CRA	CDI	0,50%	2032	4,3	2,13%	Giro	AAA
CRA02300TXU	Rede Monte Carlo	CRA	CDI	6,00%	2026	0,4	1,86%	Estratégica	N/A
CRA02300GCV	Ipiranga	CRA	CDI	0,70%	2027	1,4	1,79%	Estratégica	AAA
CRA0230099D	UISA	CRA	CDI	4,50%	2028	1,1	1,77%	Estratégica	BBB+
CRA02500335	Tobasa	CRA	CDI	4,00%	2030	2,1	1,70%	Estratégica	N/A
CRA02200CT5	Energetica Santa Helena	CRA	CDI	4,00%	2027	0,9	1,58%	Estratégica	N/A
CRA023003UX	BTG Pactual - Engelhart	CRA	%CDI	102,00%	2027	1,1	1,47%	Estratégica	N/A
CRA024004H7	São Martinho	CRA	%CDI	100,00%	2029	2,7	1,46%	Estratégica	AAA
CRA024004H6	São Martinho	CRA	%CDI	99,00%	2028	2,0	1,25%	Estratégica	AAA
CRA022009VM	Cafe Brasil	CRA	CDI	4,50%	2027	1,0	1,13%	Estratégica	N/A
CRA020001E5	Minerva	CRA	CDI	5,40%	2026	0,4	0,93%	Giro	AAA
CRA021005M0	Fiagril	CRA	CDI	5,00%	2026	0,7	0,73%	Estratégica	N/A
CRA024002S1	Minerva	CRA	CDI	1,1%	2029	2,6	0,59%	Giro	AAA
	FIDC Agrogalaxy	FIDC			2035		0,00%	Estratégica	N/A

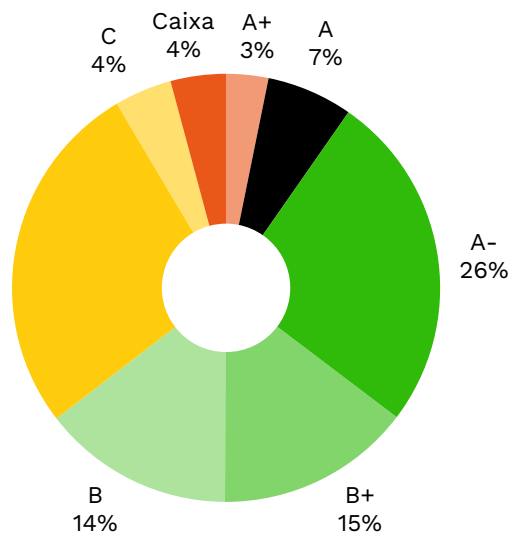


Distribuição setorial da carteira

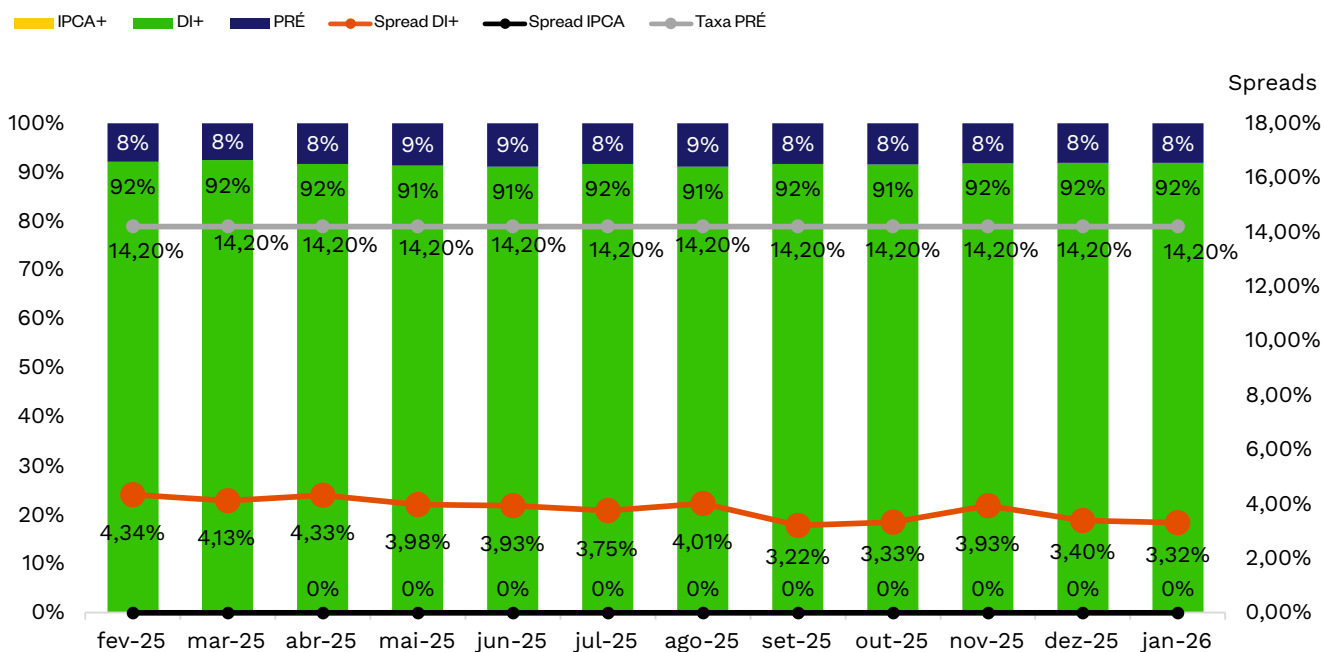


Fonte: JGP

Distribuição por *rating* interno da carteira



Alocação x *Spread* Médio Ponderado (ex-caixa)



Fonte: Daycoval e JGP



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

Banco Daycoval S.A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90
Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista
São Paulo, SP
CEP: 01311-200
Telefone (11) 3138-6856
www.daycoval.com.br

SAC: Fale conosco no endereço
www.daycoval.com.br/atendimento
ou no telefone 0800 775 0500
Ouvidoria no endereço
www.daycoval.com.br/institucional/ouvidoria
ou no telefone: 0800 777 0900

Gestão e Distribuição

JGP Gestão de Crédito Ltda.
Rua Humaitá 275, 11º andar
Humaitá, Rio de Janeiro - RJ
CEP: 22261-005 - Brasil
fiagro@jgp.com.br
www.jgp.com.br



Este material é meramente informativo e não considera os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais de um ou de determinado grupo de investidores. Recomendamos a consulta de profissionais especializados para decisão de investimentos. Fundos de Investimento não contam com a Garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto ou do regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxa de administração e performance e bruta de impostos. As informações e conclusões contidas neste material podem ser alteradas a qualquer tempo, sem que seja necessária prévia comunicação. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a prévia e expressa concordância da JGP. Para maiores informações, consulte nossa área comercial.

