



LESTE

LESTE FIAGRO
IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE GESTÃO
JANEIRO 2025

SOBRE A LESTE

A Leste Credit ("LC"), gestora do Fundo, é a sociedade do Grupo Leste com expertise em ativos de crédito privado tendo como foco de atuação os mercados brasileiros e norte-americano. Contando com presença física no Brasil e nos Estados Unidos, a LC estrutura e faz a gestão de créditos estruturados.

SOBRE O FUNDO

O Fundo busca apreciação de capital investindo valores mobiliários, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (iii) Cotas de FIAGRO ("Cotas de FIAGRO"), (iv) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"), (v) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

DIVIDEND YIELD ("DY")¹

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	% CDI
2021													0,00%	0,00%
CDI													0,38%	0,38%
2022	0,00%	0,05%	1,05%	0,94%	1,06%	1,49%	1,49%	1,21%	1,88%	1,84%	1,50%	1,14%	14,52%	117,38%
CDI	0,73%	0,75%	0,92%	0,83%	1,03%	1,01%	1,03%	1,17%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%	12,37%	
2023	1,18%	1,48%	1,68%	1,75%	1,71%	1,64%	1,19%	1,12%	1,53%	1,33%	1,23%	1,84%	19,16%	146,84%
CDI	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,90%	13,05%	
2024	1,54%	1,13%	1,23%	1,13%	1,13%	1,12%	1,12%	1,12%	1,12%	1,13%	1,06%	1,12%	14,89%	136,92%
CDI	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,83%	0,93%	0,79%	0,93%	10,87%	
2025	1,12%												1,12%	111,17%
CDI	1,01%												1,01%	

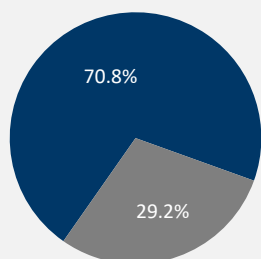
RENTABILIDADE – COTA AJUSTADA²

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano	% CDI
2021													-3,59%	-3,59%
CDI													0,38%	0,38%
2022	0,69%	0,22%	0,69%	0,75%	1,59%	1,24%	2,21%	1,74%	1,85%	0,35%	1,73%	1,02%	14,14%	114,26%
CDI	0,73%	0,75%	0,92%	0,83%	1,03%	1,01%	1,03%	1,17%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%	12,37%	
2023	1,44%	1,12%	1,46%	1,60%	1,28%	2,09%	0,90%	-0,02%	0,93%	1,11%	1,01%	2,14%	14,90%	114,18%
CDI	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,90%	13,05%	
2024	1,25%	1,07%	1,11%	1,17%	1,11%	1,58%	1,17%	1,06%	1,11%	1,22%	1,05%	1,13%	14,96%	137,60%
CDI	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%	0,87%	0,83%	0,93%	0,79%	0,93%	10,87%	
2025	1,14%												1,15%	113,1%
CDI	1,01%												1,01%	

¹ O DY (mês) corresponde à distribuição do período de referência dividida pelo patrimônio líquido ("PL") no último dia útil do mês. O DY (ano) representa o acumulado do DY (mês) ao longo do ano. Isento de IR.

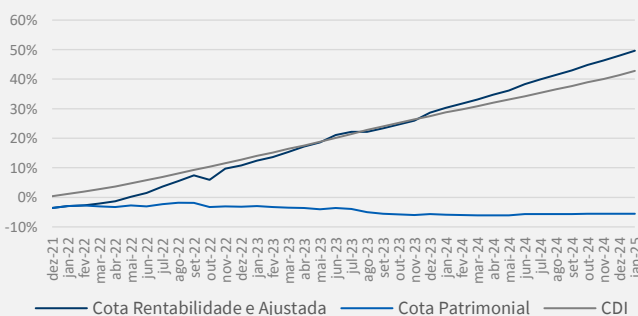
² É a soma da cota patrimonial do último dia útil do mês de referência com a distribuição realizada no mês.

EXPOSIÇÃO BENCHMARK



■ Ativos de Crédito em CDI ■ Fundo de Liquidez

RENTABILIDADE ACUMULADA VS CDI (%)*



* Reflete a rentabilidade ajustada pela distribuição de dividendos.

DESTAQUES DO MÊS

R\$ 98,9M

de patrimônio líquido

70,8%

do fundo alocado em créditos do agronegócio

R\$ 1,10

de distribuição por cota

1,12%

de dividend yield no mês

1,8 anos

de duration da carteira

1,14%

de variação da cota de ajustada








R\$ 98,00

cota patrimonial










13,57%

de dividend yield (últimos 12 meses)

CARACTERÍSTICAS OPERACIONAIS

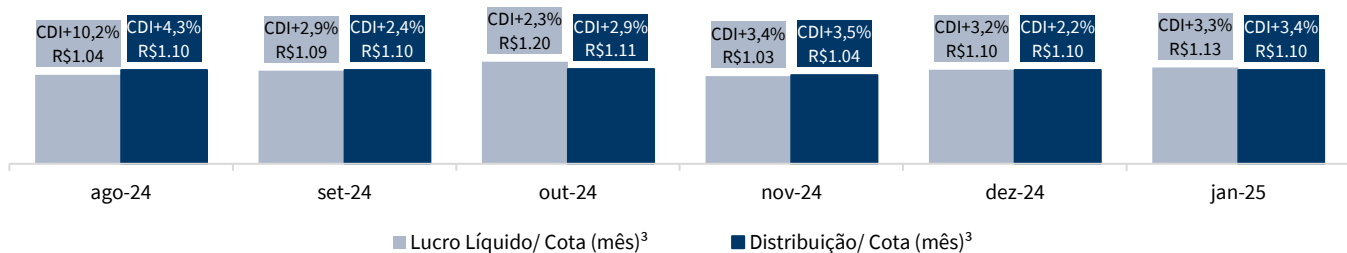
	PRAZO DE DURAÇÃO Indeterminado
	NEGOCIAÇÃO Fundo fechado com cotas negociadas na B3
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO LSAG11
	TAXA DE PERFORMANCE Não há
	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 1,47% a.a. observado o valor mínimo de R\$16.000,00 atualizado anualmente pelo IGP-M
	TAXA DE CUSTÓDIA 0,025% a.a. atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M.
	CARÊNCIA DO FUNDO Não há

INFORMAÇÕES GERAIS

	NOME DO FUNDO LESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS- FIAGRO – IMOBILIÁRIO		
	INÍCIO DO FUNDO 16/12/2021		
	OBJETIVO DO FUNDO O Fundo busca apreciação de capital investindo valores mobiliários, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), (iii) Cotas de FIAGRO (“Cotas de FIAGRO”), (iv) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”), (v) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”).		
	COORDENADOR LÍDER DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS Banco Andbank (Brasil) S.A.		
	PÚBLICO ALVO O Fundo é destinado a receber aplicações de investidores em geral.		
	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FIAGRO FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa		
	CÓDIGO ANBIMA 630780	CNPJ 42.592.476/0001-09	ISIN BRLSAGCTF004
	TRIBUTAÇÃO Distribuição isenta de dividendos; ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte.**		
	AUDITORIA Ernst & Young		

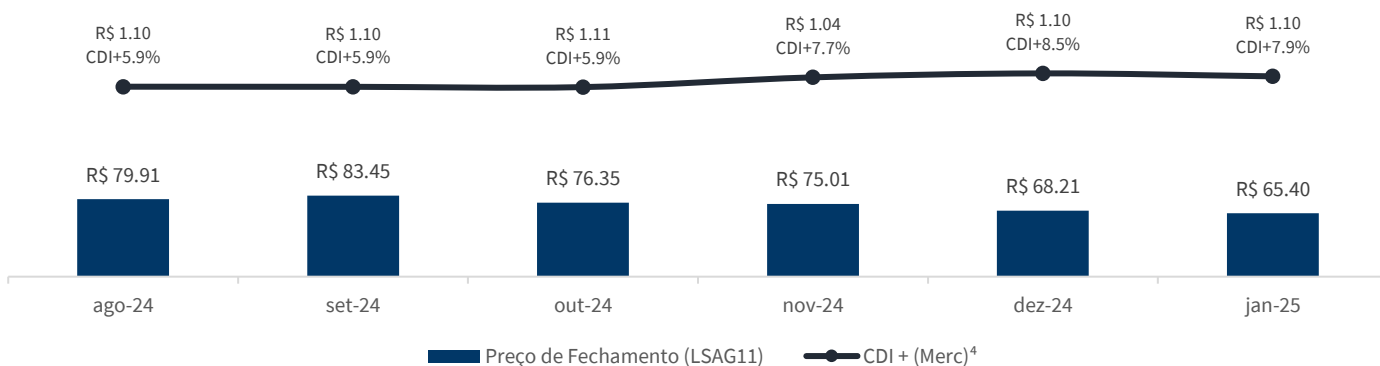
**Tributação: a isenção sobre a distribuição de dividendos é condicionada ao atendimento das exigências da Lei nº 8.668/93. Para avaliar o risco tributário, leia o Regulamento do Fundo, em particular a seção de Riscos.

HISTÓRICO DE RENTABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO



³ CDI+ é calculado com base na cota patrimonial do último dia útil do mês de referência.

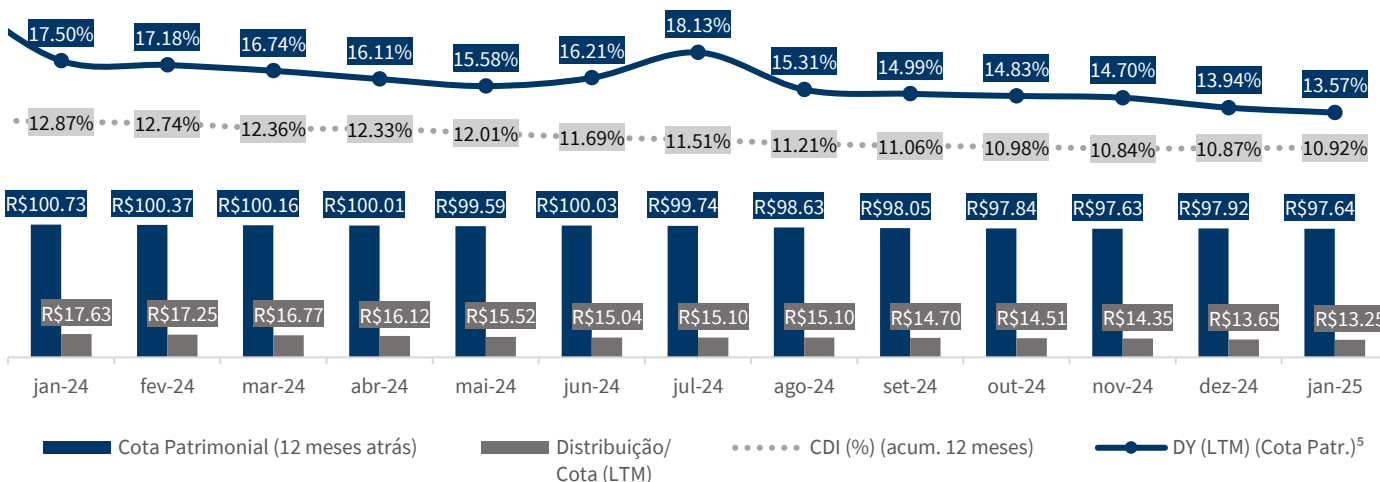
HISTÓRICO DE RENTABILIDADE* SOBRE A COTA A VALOR DE MERCADO



⁴ CDI+ é calculado com base no preço de fechamento negociado no mercado no último dia útil do mês de referência.

*Líquido de taxas.

DISTRIBUIÇÃO POR COTA ÚLTIMOS 12 MESES



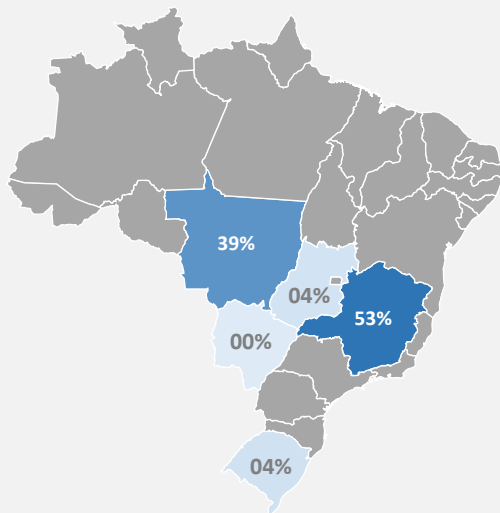
⁵ O DY é calculado com base no somatório das distribuições dos últimos 12 meses, dividido pela cota patrimonial do último dia útil do mês correspondente a 12 meses antes do mês de referência.

DETALHAMENTO DA CARTEIRA DO FUNDO

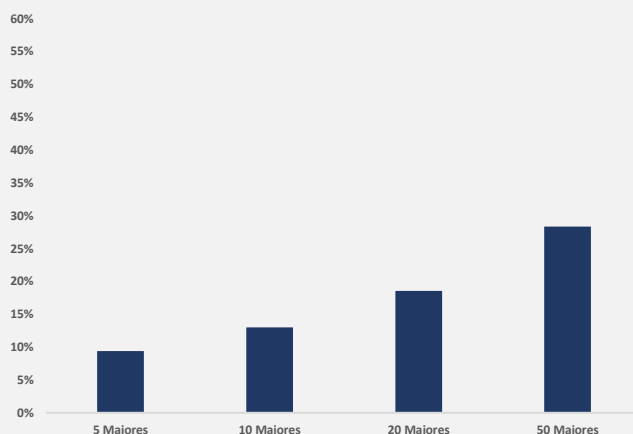
#	Devedora	Valor (31/jan/2025)	PL (%)	Spread (marcação atual carteira)	Vencto.	Receitas Líquidas (Devedora)	Localização	Caixa na Sec. (1)	Recebíveis (em dia) (2)	Cobertura = [(1)+(2)]/dívida	Receb. em dia (%) ⁶	
1	Forte Agro Ltda.	R\$ 21,0mm	21,2%	CDI + 6,0%	ago/26	R\$ 168mm	Rondonópolis/MT	R\$ 2,8mm	R\$ 25,2mm	137%	100%	
2	Syagri Agro. Ltda.	R\$ 12,2mm	12,4%	CDI + 6,3%	mai/26	R\$ 217mm	Uberaba/MG	R\$ 6,6mm	R\$ 15,8mm	132%	100%	
3	Via Agrícola Ltda.	R\$ 11,1mm	11,2%	CDI + 5,0%	ago/26	R\$ 78mm	Pirajuba/MG	R\$ 0,9mm	R\$ 10,5mm	102%	100%	
4	Semeagro ("Gonçalves Agr.")	R\$ 8,7mm	8,8%	CDI + 5,6%	jul/26	R\$ 44mm	Erechim/RS	R\$ 1,4mm	R\$ 9,9mm	130%	100%	
5	Atlas Agro Com. Grãos S.A.	R\$ 6,4mm	6,5%	CDI + 4,0%	jun/25	R\$ 97mm	Uberaba/MG	R\$ 0,0mm	R\$ 127,0mm	234%	100%	
6	Renovagro Agric. Renov. S.A.	R\$ 5,1mm	5,1%	CDI + 4,5%	ago/26	R\$ 170mm	Canarana/MT	R\$ 6,0mm	R\$ 6,2mm	243%	100%	
7	Futura Ins. Agr. Ltda.	R\$ 3,0mm	3,0%	CDI + 5,5%	set/26	R\$ 351mm	Silvânia/GO	R\$ 4,8mm	R\$ 28,3mm	169%	100%	
8	Tec Plante Ltda.	R\$ 2,6mm	2,6%	CDI + 6,5%	ago/26	R\$ 137mm	Nova Ponte/MG	R\$ 0,3mm	R\$ 3,4mm	143%	54%	
Portfólio Investido		R\$ 70,0mm	70,8%									
Caixa Bruto		R\$ 30,3mm	30,6%									
Rendimentos a Distribuir e Provisões		-R\$ 1,4mm	-1,4%									
Caixa Líquido		R\$ 28,9mm	29,2%									
PL		R\$ 98,9mm	100,0%									

⁶ % da carteira de recebíveis que está abaixo de 90 dias dentro do CRA (adimplente).

EXPOSIÇÃO GEOGRÁFICA DA CARTEIRA

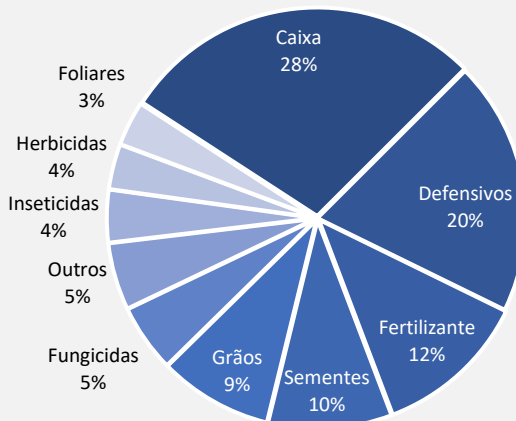


EXPOSIÇÃO POR SACADO***

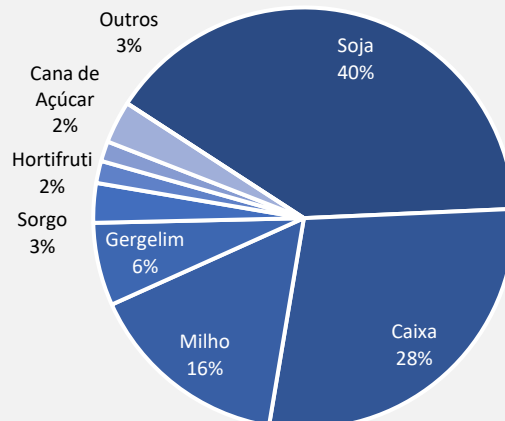


*** Exposição em relação ao PL do fundo.

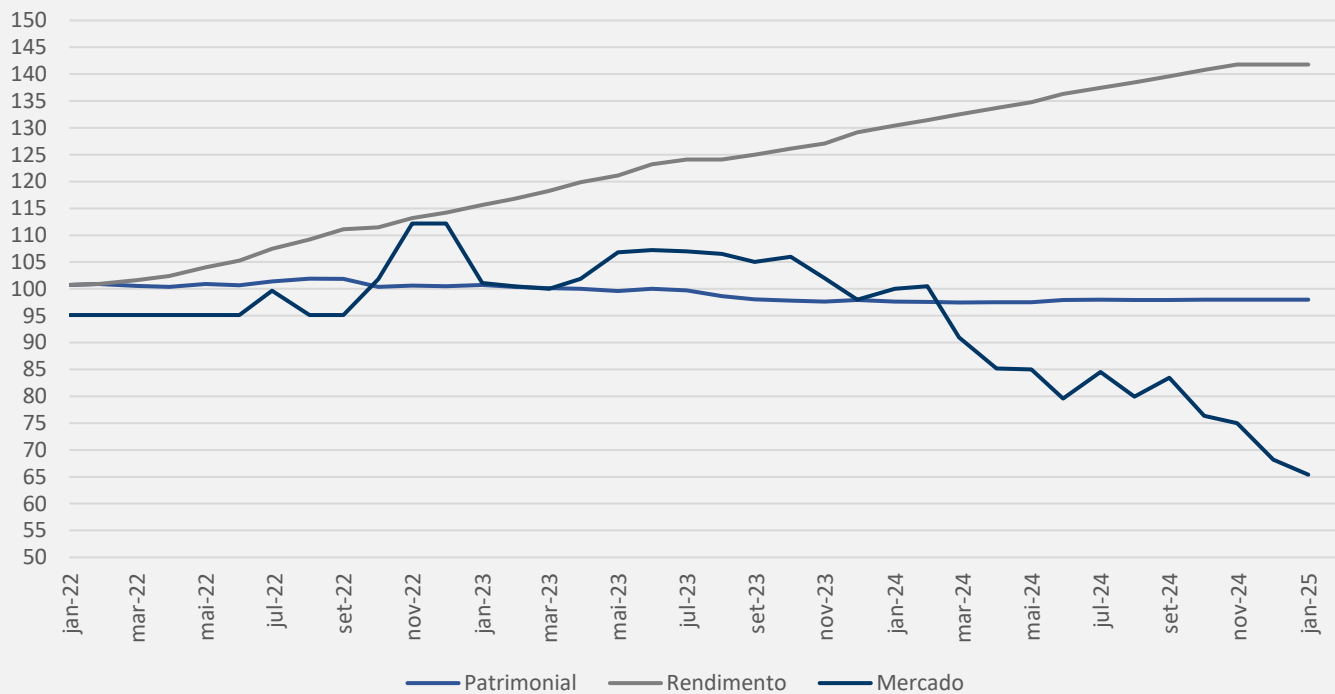
PRODUTOS FINANCIADOS



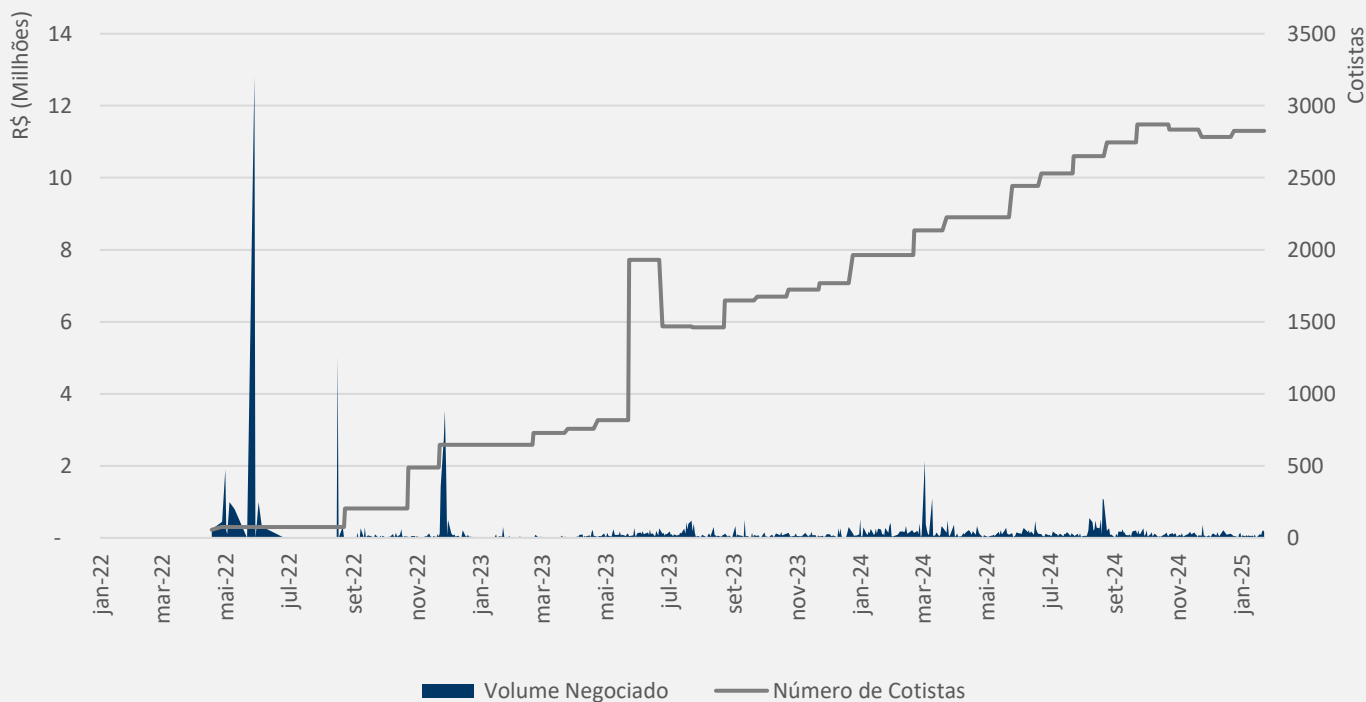
EXPOSIÇÃO POR CULTURAS (REVENDA/TRADING)



COMPARAÇÃO COTAS MERCADO X RENDIMENTO X PATRIMONIAL



VOLUME NEGOCIADO (R\$MM) & NÚMERO DE COTISTAS



COMENTÁRIOS DA EQUIPE DE GESTÃO

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2025 com a rentabilidade acumulada de 1,14% sobre a cota patrimonial ajustada pelos dividendos. A distribuição de rendimentos no mês foi de R\$ 1,10 por cota, o que equivale a uma distribuição líquida de 1,12% no mês (CDI + 1,3% ao ano)⁷. Nos últimos 12 meses encerrados em 31/janeiro/2025, distribuimos R\$ 13,25 por cota, perfazendo um dividendo anualizado de 13,6% (CDI + 2,4% ao ano)⁷ com base no valor da cota patrimonial de 31 de janeiro de 2024 (R\$ 97,64).

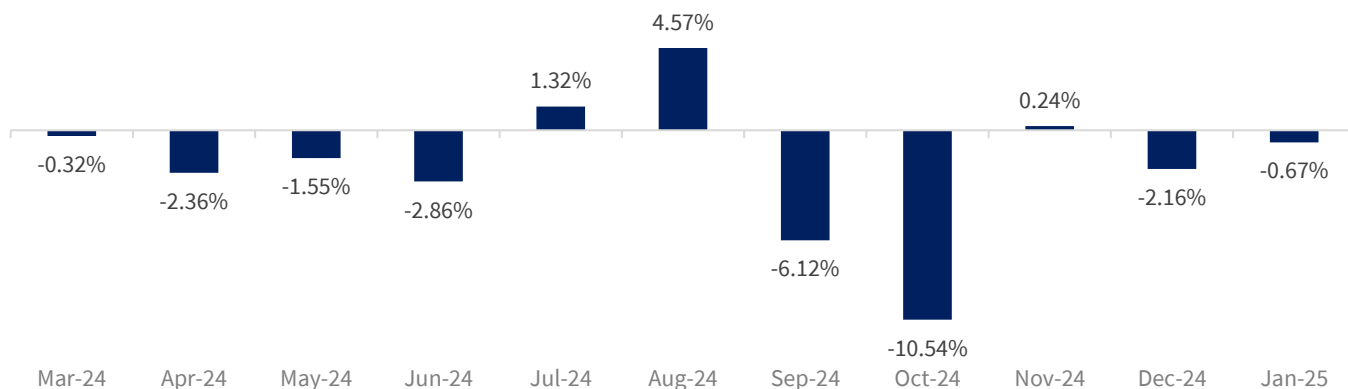
A melhora nos preços dos ativos de riscos brasileiros, leia-se cambio e bolsa, não guardaram relação com os fundos ligados ao agronegócio (“Fiagros”), que seguiram depreciando na margem. No mês, a variação média das cotas dos dez Fiagros mais líquidos foi de -0,67%⁸. Nesse cenário, o LSAG11 seguiu negociado substancialmente abaixo de seu valor patrimonial (“VP”), encerrando janeiro com sua cota a mercado em 66,7% do VP.

Em relação ao portfólio, seguimos priorizando a segurança em detrimento ao retorno até que o cenário um pouco mais positivo para o agronegócio se consolide. No fechamento do mês, 70,8% do Patrimônio Líquido (“PL”) estava alocado em créditos do agronegócio, enquanto 29,2% permaneceu em caixa. A redução gradual do caixa, a partir de fevereiro, decorrerá principalmente de uma gestão ativa na aquisição de ativos high grade no mercado secundário.

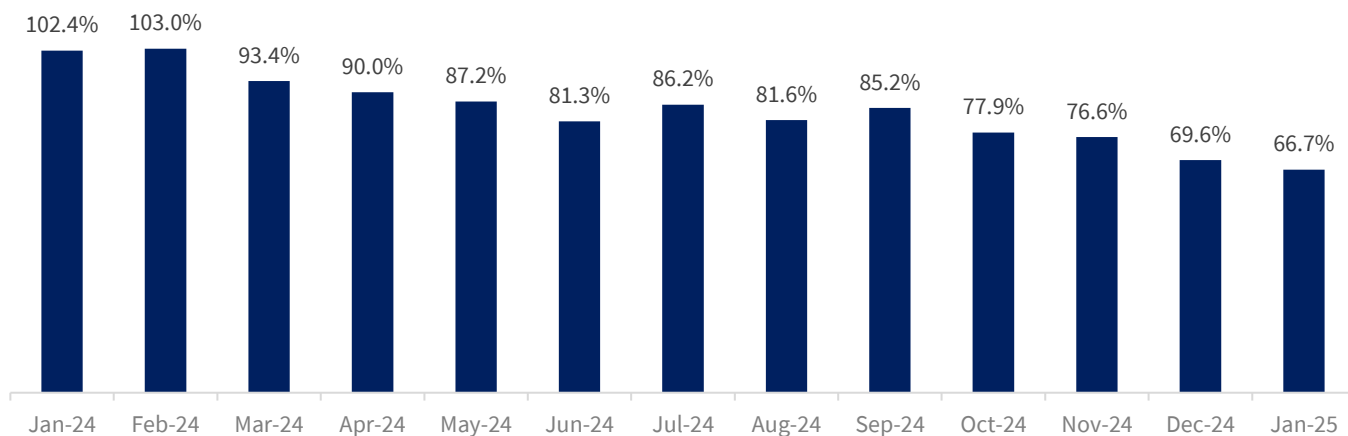
Agradecemos a confiança.
Equipe de Gestão.

⁷ Não considera qualquer gross-up oriundo da isenção fiscal nos dividendos.

⁸ Mediana da variação mensal do preço das cotas dos dez Fiagros mais líquidos em 2024.

PERFORMANCE MÉDIA DAS COTAS DOS FIAGROS MAIS LÍQUIDOS⁸

⁸ Média da variação mensal do preço das cotas dos dez Fiagros mais líquidos em 2024.

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL (LSAG11)⁹

⁹ Preço/Valor Patrimonial = Preço de fechamento negociado no último dia útil do mês / Valor da cota patrimonial do último dia do mês.

GESTOR

Leste Credit Gestão de Recursos Ltda.

CNPJ: 21.008.985/0001-71
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277,
Conjunto 302,
Jardim Paulistano – SP – Brasil
CEP 01452-000
T. +55 11 2104-6860
www.leste.com

Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.

CNPJ: 17.036.001/0001-99
Rua Dias Ferreira, 190, 6º andar
Leblon – RJ – Brasil
CEP 22431-050
T. +55 21 2123 2160
www.leste.com

ADMINISTRADOR

Banco Genial S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55
Praia de Botafogo, 228, 9º Andar
Botafogo – RJ – Brasil
CEP 22250-040
T. + 55 21 3923 3000
www.genialinvestimentos.com.br

CUSTODIANTE E
DISTRIBUIDOR**Banco Genial S.A.**

CNPJ: 45.246.410/0001-55
Praia de Botafogo, 228, 9º Andar
Botafogo – RJ – Brasil
CEP 22250-040
T. + 55 21 3923 3000
www.genialinvestimentos.com.br



Gestão de Recursos

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais (quando aplicável) e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor antes de aplicar seus recursos. Este material não constitui uma opinião ou recomendação, legal ou de qualquer outra natureza, por parte do Grupo Leste, e não leva em consideração a situação particular de qualquer investidor. A utilização das informações aqui contidas se dará exclusivamente por sua conta e risco. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O Grupo Leste não deverá ser responsabilizado por qualquer contingência, erro, omissão ou informação inverídica aqui contida. Qualquer retorno estimado apresentado para o investimento poderá ser significativamente diferente de seu resultado real e não representa qualquer garantia por parte de nenhuma das empresas do Grupo Leste. Investimentos implicam na exposição a riscos, inclusive na possibilidade de perda total do investimento. Adicionalmente, o Grupo Leste não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.