

interasset



# IAAG11

## Relatório

# gerencial



Inter AMERRA

FIAGRO

Imobiliário

# Sobre o fundo

## Objetivo

Maximizar o retorno para os cotistas, levando em consideração os diferentes ciclos econômicos, de crédito, e as particularidades de cada subsetor do segmento agro. O retorno-alvo está em uma banda de CDI + 3% a.a e CDI + 4% a.a. É realizada uma gestão ativa para administrar os riscos de crédito, ajustando as alocações de acordo com o momento nos ciclos.

## Tributação

Isenção de tributação nos rendimentos. Alíquota de imposto de renda de 0% apenas para pessoas físicas. Pessoas jurídicas estão sujeitas à alíquota de 15% nos termos do art. 3º § 1º da Lei 12.431/2011

## Características

**Início do fundo:** Junho 2023

**Código B3:** IAAG11

**Código ISIN:** BRIAAGCTF008

**CNPJ:** 42.692.399/0001-69

**Segmento:** Imobiliário

**Gestor:** Inter Asset

**Administrador:** Inter DTVM

**Público-alvo:** Investidor em geral

**Taxa de administração:** 1,15% a.a.

**Retorno-alvo:** CDI + 3%-4% a.a.

**Taxa de performance:** 20% do que exceder CDI + 1% a.a.

**Liquidez:** D+2 dias úteis (listado) <sup>3</sup>

## Overview do fechamento <sup>1</sup>

**R\$ 52,5 MM**

Patrimônio Líquido

**1.415**

Cotistas

**CDI+4,9%**

Taxa Média <sup>4</sup>

**R\$9,90**

Cota Mercado

**R\$ 0,08/cota**

de Distribuição

**0,81%**

Yield mês <sup>2</sup>

## Disclaimer

Fonte: Inter Asset, Inter DTVM, B3

<sup>1</sup> Todas as informações se referem ao fechamento de agosto, com data-base em 31/08/23.

<sup>2</sup> Yield calculado com base na cota de mercado no dia 31/08/23.

<sup>3</sup> Prazo dependente das condições de liquidez do mercado secundário.

<sup>4</sup> Taxa média do pipeline



## Comentários de gestão

O formato de um fundo listado é muito interessante para gestão de recursos. Ao se ter um fundo fechado sem aplicações e resgates não planejados, a gestão consegue focar na seleção e monitoramento dos ativos, não tendo resultados pressionados pela necessidade de venda de ativos em momentos ruins de mercado, como pode acontecer em fundos abertos. O reflexo direto disso para os cotistas é que, no médio/longo prazo, as rentabilidades destes veículos tendem a ser superiores. Por outro lado, mesmo se tratando de fundos fechados para resgates, os cotistas seguem com a possibilidade de desinvestir suas posições, uma vez que podem negociar suas cotas na bolsa se necessário for.

Uma característica curiosa da indústria de fundos listados no Brasil é que a maioria deles tem como objetivo principal retornar a maior parte dos rendimentos aos investidores por meio de distribuições mensais. Os investidores costumam avaliar a qualidade dos fundos principalmente com base nessa métrica. O problema com essa abordagem é que ela tende a se concentrar nos resultados de curto prazo, que podem ter sido influenciados por alocações de recursos que não foram necessariamente embasadas em uma análise sólida. No curto prazo, o processo de avaliação dos ativos pode não ser tão decisivo para o desempenho dos fundos, mas, no médio e longo prazo, é o que realmente fará a diferença.

No IAAG11, o mandato de risco, aderente a um retorno-alvo estabelecido na faixa de CDI + 3% a.a a CDI + 4% a.a, foi desenhado considerando a análise criteriosa dos ativos-alvo e o monitoramento próximo das posições investidas como duas das variáveis mais importantes no processo de geração de resultados consistentes para o fundo.

E por que essas variáveis são importantes? Construir uma carteira diversificada, bem equilibrada do ponto de vista de riscos setoriais e geográficos, com exposição a diferentes produtos agrícolas e com uma estrutura que conta com boas garantias, é crucial para atingir 2 grandes objetivos: gerar resultados satisfatórios e minimizar o risco do investimento.

Dedicando esforços à execução de um processo de análise criterioso, estabelecemos uma base sólida para a tomada de decisão. Isso significa que as escolhas de alocação são fundamentadas em uma análise cuidadosa e bem embasada. Como resultado, isso influenciará positivamente os resultados do fundo, tornando-os mais sólidos e consistentes ao longo do tempo.

Entendemos que, até o final de setembro, uma parcela significativa do fundo estará alocada em CRA's e isso possibilitará mais um aumento das distribuições aos cotistas a partir do último trimestre de 2023. O ritmo de avaliação de novas operação segue intenso e desde o início do fundo já examinamos um total de 30 operações. No entanto, apenas 7 foram aprovadas. Dessas 7 operações, 4 já foram liquidadas até o encerramento do mês de agosto, e outras 2 provavelmente serão liquidadas até o encerramento do mês de setembro.

Entre as reprovações, os principais motivos incluíram aspectos como garantias mal precificadas ou estruturadas, fragilidades na gestão de risco, governança inadequada, ausência de demonstrativos financeiros formalizados, modelos de negócios complexos e que geram riscos de execução desnecessários, fraco posicionamento no mercado de atuação e fragilidade na estrutura de capital e no perfil de geração de fluxo de caixa. Mas como "O diabo mora nos detalhes", vale destacar novamente que algumas operações foram aprovadas, mas ainda não foram desembolsadas pelo fundo.

Um aspecto crucial ao investir neste mandato de risco de crédito é o quesito das garantias. Escolher operações com garantias sólidas é essencial e ajuda a mitigar o risco de crédito das operações. No entanto, é igualmente essencial que essas garantias estejam devidamente formalizadas.

Fundos que investem em operações contando com garantias que serão formalizadas posteriormente podem estar correndo sérios riscos em situações de instabilidade de mercado ou deterioração repentina da capacidade de pagamento do devedor.



## Comentários de gestão

Portanto, na avaliação de fundos listados, recomendamos que os investidores investiguem não apenas os históricos de distribuições mensais, mas também os processos de gestão de risco, bem como a análise, seleção e acompanhamento dos ativos nas carteiras. Além disso, é importante destacar que a cautela e a estratégia de investimento gradual, seguida por captações relevantes por meio de IPOs e follow-ons, podem ser considerados aspectos positivos de uma gestão prudente de riscos.

Ao longo do mês de agosto, aprovamos 3 novas operações sendo que liquidamos um CRA da Usinas Itamarati (UISA) antes do fechamento do mês.

O pipeline atual segue aquecido contendo 21 operações, sendo que 5 estão em estágios avançados de análise e negociação dos termos das ofertas. Este pipeline também continua tendo uma diversificação substancial tanto em termos de setores de atuação quanto de localização geográfica. A taxa média das operações que compõem o pipeline é de aproximadamente CDI + 4,9%, o que está em linha com retorno almejado pelo fundo.

A distribuição de R\$ 0,08 por cota no segundo mês reflete o crescimento dos rendimentos com a estratégia de alocação, pautada na gestão de riscos. Esperamos atingir no último trimestre uma maior alocação nos ativos-alvo do fundo, de forma a aumentar o volume das distribuições.

## Visão do Portfólio

## Carteira de Crédito

	Tipo de Ativo	Emissor	Devedor	Setor	Região	Garantia	Volume	Peso	Indexador	Taxa de Compra	Vencimento	Duration (Anos)
CRA023006SH	CRA	Ecoagro	Coagrill	Cooperativa	Minas Gerais	(i) CF de recebíveis da Cargill	R\$ 2.496.026,22	4,8%	CDI +	4,7%	27/12/2027	1,9
CRA023004S9	CRA	True Securitizadora	Vicente Bissoni Neto	Grãos	Mato Grosso	(i) AF de imóveis, com valor de mercado equivalente a 75% do saldo devedor do CRA; (ii) Aval dos sócios e de empresas do grupo	R\$ 4.868.673,22	9,3%	CDI +	3,0%	28/04/2028	2,2
CRA02200DKY	CRA	Província Companhia Securitizadora	Belagrícola	Revenda	Paraná	(i) CF de recebíveis da Cargill; (ii) Aval de empresa coligada; (iii) Fundo de reserva com 3 PMT's	R\$ 3.018.937,53	5,7%	CDI +	4,2%	31/10/2028	2,5
CRA0230099D	CRA	Vert Companhia Securitizadora	Usinas Itamarati	Açúcar e Etanol	Mato Grosso	(i) AF de imóvel; (ii) CF de recebíveis de com fluxo anual de 100% do saldo devedor; (iii) Aval solidário de empresas do grupo	R\$ 4.089.589,56	7,8%	CDI +	5,4%	15/03/2028	2,7
LFT / Caixa	-	-	-	-	-	-	R\$ 38.040.652,99	72,4%	-	-	-	-

## Ativos em Análise ou com Liquidação Agendada

Tipo de Ativo	Setor	Garantia
CRA	Sementes	(i) AF de imóveis; (ii) Aval; (iii) CF de recebíveis
CRA	Fertilizantes	(i) AF de bens diversos; (ii) AF de imóvel; (iii) CF de recebíveis; (iv) Aval
CRA	Revenda	(i) CF de recebíveis; (ii) Aval
CRA	Revenda	(i) CF de recebíveis; (ii) AF transitória de estoques; (iii) AF transitória de imóveis; (iv) Aval
CRA	Proteína Animal	(i) AF de animais; (ii) Aval
CRA	Proteína Animal	(i) Fiança; (ii) CF de recebíveis
CRI	Fertilizantes	(i) CF de recebíveis; (ii) Guarantee letter

## Pipeline de Ativos

Tipo de Ativo	Setor	Garantia
CRA	Proteína Animal	(i) AF de animais; (ii) Aval
CRA	Laticínios	(i) Aval; (ii) AF de imóveis; (iii) CF de conta vinculada; (iv) Fundo de reserva
CRA	Grãos	Em Estruturação
CRA	Revenda	(i) Aval; (ii) CF de recebíveis; (iii) Fiança
CRA	Distribuição de Combustíveis	(i) AF de imóveis; (ii) CF de recebíveis; (iii) Aval
CRA	Grãos	(i) AF de imóveis; (ii) Penhor agrícola de soja; (iii) Fundo de reserva; (iv) Aval
CRA	Açúcar e Etanol	(i) AF de imóveis; (ii) Penhor de cana; (iii) CF de recebíveis
CRA	Açúcar e Etanol	(i) CF de recebíveis
CRA	Logística	(i) CF de recebíveis
CRA	Revenda	(i) CF de recebíveis; (ii) AF de estoque; (iii) Fiança das empresas cedentes; (iv) Aval
CRA	Varejo	(i) Aval; (ii) CF de recebíveis
CRA	Proteína Animal	(i) CF de Recebíveis; (ii) AF de imóveis; (iii) Aval
CRA	Revenda	(i) AF de estoque; (ii) CF de recebíveis; (iii) Aval
CRA	Serviços Logísticos	(i) AF de Imóveis; (ii) CF de recebíveis; (iii) Aval
CRA	Proteína Animal	(i) CF de recebíveis
CRA	Fertilizantes	(i) CF de recebíveis; (ii) AF de estoque; (iii) AF de imóveis; (iv) Aval

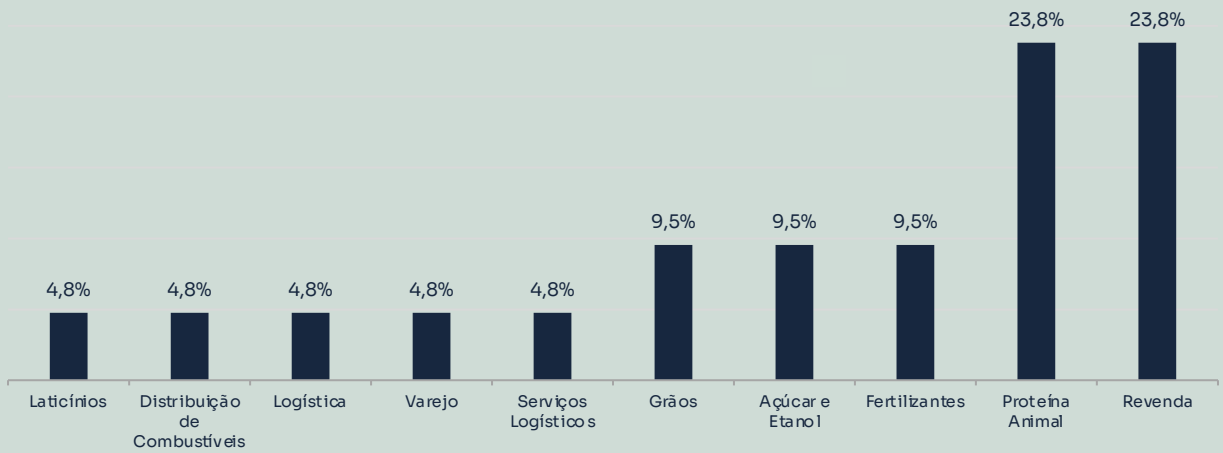


# Visão do Portfólio

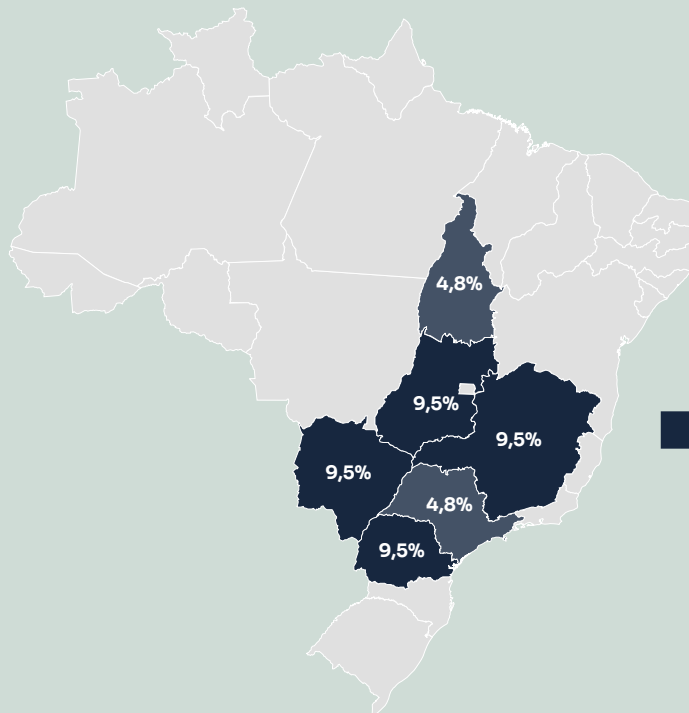


<sup>5</sup> Operações analisadas em agosto

## Distribuição Setorial do Pipeline



## Distribuição Geográfica do Pipeline



**52,4%** do Pipeline é composto por empresas que possuem atuação em diversos estados

## Demonstração de Resultado

	Jul/23	Ago/23
<b>(+) RECEITAS</b>	<b>422.098,60</b>	<b>486.321,81</b>
CRA	38.102,33	83.191,15
Debênture	-	-
LF	-	14.529,27
Resultado Operações	495.478,99	520.168,57
IRRF	- 111.482,72	- 117.037,91
<b>(-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>- 23.063,09</b>	<b>- 59.283,36</b>
<b>RESULTADO CAIXA</b>	<b>399.035,51</b>	<b>427.038,45</b>
Resultado de Caixa Acumulado	399.035,51	826.073,96
Ajuste Distribuição	-	9.000,00
<b>RESULTADO A DISTRIBUIR</b>	<b>399.035,51</b>	<b>436.038,45</b>
Distribuição Mínima Mês	379.083,73	405.686,53
Distribuição Mínima Acumulada	379.083,73	784.770,26
Quantidade de Cotas	5.448.766	5.448.766
<b>DISTRIBUIÇÃO POR COTA</b>	<b>0,05</b>	<b>0,08</b>
Resultado Distribuído	272.438,30	435.901,28
Resultado Distribuído Acumulado	272.438,30	708.339,58
<b>% Distribuído</b>	<b>68,27%</b>	<b>85,75%</b>
Resultado não Distribuído Mês	126.597,21	- 8.862,83
Resultado não Distribuído Acumulado	126.597,21	117.734,38

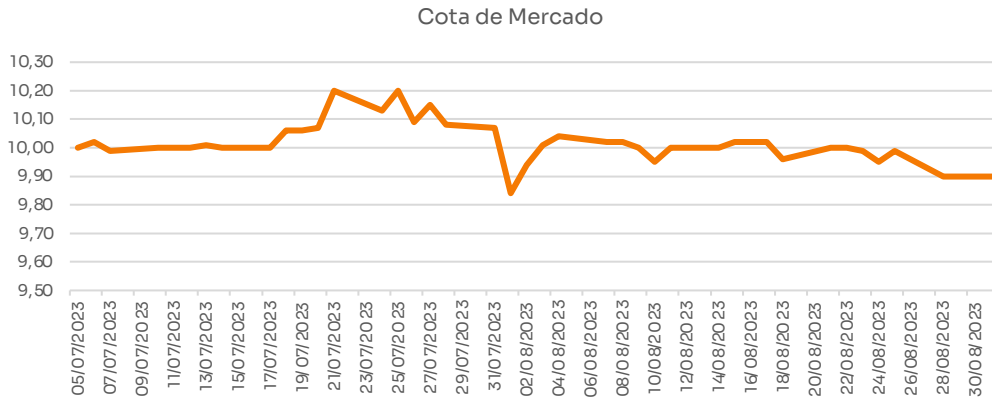
## Cronograma de Rendimentos e Cota

### 2ª Distribuição de Rendimentos

Referência	Agosto
Data de anúncio	31/08/2023
Data de pagamento	15/09/2023
Distribuição por cota	R\$ 0,08
Cota de mercado no fechamento	R\$ 9,90
Dividend Yield Mês	0,81%
Distribuição por cota acumulado	R\$ 0,13

\* De acordo com o Capítulo 12 do Regulamento do Inter Amerra - Fiagro - Imobiliário, serão distribuídos, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Essa distribuição poderá ser realizada mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O gestor buscará realizar as distribuições periódicas mensalmente.

# Mercado



**102,70 %**

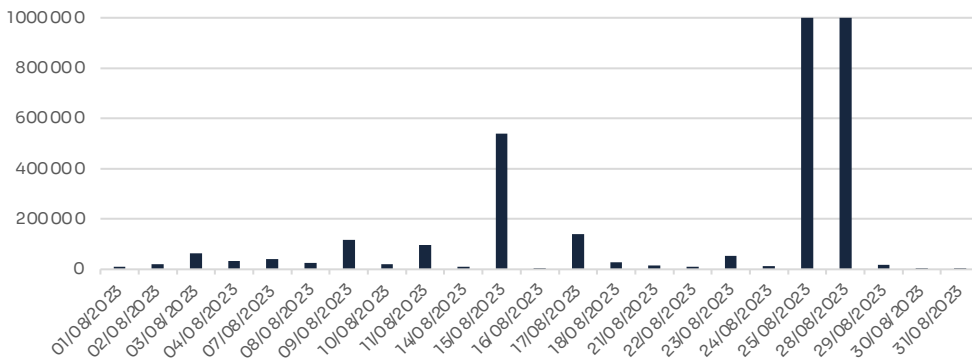
P/VPA\* em 31/08/23

**R\$ 54 Milhões**

Market Cap em 31/08/23

\* Cotas não ajustadas pelos rendimentos.

**Volume Negociado**





## Descrição dos Ativos

Coagrill Ltda.



**CRA Coagrill**

Fundada em 1985 e sediada em Unaí, MG, a Coagrill é uma cooperativa que tem como principais atividades a revenda de insumos, recepção, armazenagem e venda de grãos. A Coagrill possui um mix de culturas diversificado, composto por trigo, milho, soja, café e sorgo. Em 2022, a Coagrill gerou R\$3,6 bi de receita. A operação conta com CF de recebíveis oriundos de contratos de venda de grãos com celebrados entre a Coagrill e a Cargill.

Grupo Botuverá Ltda



**CRA Bissoni**

Fundado em 1975 e sediado em Rondonópolis-MT, o Grupo Botuverá é de propriedade da Família Bissoni. O Grupo atualmente possui operações de agricultura, pecuária, logística e revenda de combustíveis. Na frente de agricultura o grupo planta 36.800 hectares de soja e milho, em 48.005 hectares de terras próprias. o ano fiscal de 2022, a companhia apresentou uma receita líquida de R\$ 611 milhões. Como garantias, a operação conta com a alienação fiduciária de cinco matrículas que possuem área total de 872 hectares e um valor de mercado estimado em R\$ 67,9 milhões.

Belagrícola S.A.



**CRA Belagrícola**

A Belagrícola é um dos 10 maiores distribuidores de insumos e comercializadores de grãos do país, além de ser a 51ª maior empresa do agronegócio brasileiro em 2022, segundo a Forbes. Atualmente, a Belagrícola é uma provedora de soluções para o produtor, com um amplo portfólio de produtos e serviços que começam pela venda dos insumos para os produtores, passam pelo acompanhamento da safra e se encerra com a comercialização da produção. A companhia atende ativamente mais de 12 mil produtores rurais em mais de 200 cidades nos estados do Paraná, São Paulo e Santa Catarina. A companhia em 2022 teve um faturamento superior a R\$ 8,5 bilhões. A operação conta como garantia a cessão fiduciária de recebíveis oriundos de contratos de compra e venda de grãos entre a Cargill Agrícola S.A e Belagrícola.

Usinas Itamarati S.A.



**CRA Itamarati**

Constituída a mais de 40 anos, a UISA é a 8ª maior processadora de cana-de-açúcar do Brasil possuindo uma capacidade de moagem de 6,3 milhões de toneladas por ano e cultivando cana-de-açúcar em aproximadamente 32 mil hectares. Com operações no Mato Grosso, a companhia atende os estados das regiões Centro Oeste e Norte e possui um market-share de aproximadamente 60% nesses locais. No ano safra 2022/23 a companhia atingiu uma receita líquida de aproximadamente R\$ 1,5 bilhões e um EBITDA de aproximadamente R\$ 800,0 milhões. A operação em questão conta como garantias: (i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis oriundos de contratos de comercialização celebrados entre a UISA e seus clientes e (iii) Aval solidário de empresas do grupo.

# Disclaimer

Pretende-se com este material apenas divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda. não significando oferta de compra ou venda de cotas do fundo. As informações contidas nesse material estão em consonância com o regulamento, porém não o substituem. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo, bem como das disposições acerca dos fatores de risco a que o fundo está exposto. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento do fundo. O mercado secundário para negociação de cotas de fundos de investimento de infraestrutura listado pode apresentar baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda de suas cotas. Adicionalmente, os fundos de investimento de infraestrutura listados são constituídos sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate a qualquer tempo de suas cotas. O investimento do fundo de investimento de que trata este material apresenta riscos para o investidor. Ainda que a instituição administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o investidor. O fundo de investimento de que trata este material não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou fundo garantidores de crédito - FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através dos e-mails: [ri.fii@interdtvm.com.br](mailto:ri.fii@interdtvm.com.br) e [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

Site: <https://www.interasset.com.br/fiaagro-imobiliarios/inter-amerra-fiaagro-imobiliario>

Contato: [ri@interasset.com.br](mailto:ri@interasset.com.br)

**inter**asset **inter**dtvm

