

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO / FI AGRO - IMOBILIÁRIO

No valor de

R\$ 59.998.754,92

(cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

PARTICIPANTES DA OFERTA



Gestora

Guide[®]

Coordenador Líder

Banco
Daycoval

Administrador

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

Assessor Legal

DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela SFI Investimentos LTDA ("Gestora") exclusivamente como material publicitário ("Material Publicitário") relacionado à oferta de distribuição de cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, da segunda emissão do SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO / FI AGRO - IMOBILIÁRIO ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES ("Coordenador Líder"), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta, em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos setores imobiliário e às Cotas. O Regulamento e o Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e as demais instituições participantes da Oferta.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Cotas relativas à Oferta, as informações contidas no Regulamento e no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços.

DISCLAIMER

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante das páginas [•] a [•] do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtido nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Novas Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

DISCLAIMER

A OFERTA E AS NOVAS COTAS EM QUESTÃO TRATAM-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO	06
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	09
3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
4. CARTEIRA ATUAL.....	19
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	17
7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO	29
8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS	31
9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO.....	29

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO 06

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 09

3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 16

4. CARTEIRA ATUAL..... 19

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 24

6. ESTUDO DE VIABILIDADE 17

7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO 29

8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS 31

9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO..... 29

GESTORA DO FUNDO



- A SFI Investimentos é uma Gestora de Recursos autônoma, habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.541.
- Formada por profissionais com formação acadêmica e com grande experiência no mercado financeiro e na gestão de recursos, bem como com larga experiência em securitização.
- Após realizar a gestão de grandes fundos imobiliários exclusivos a SFI Investimentos decidiu focar a sua atuação em fundos pulverizados, trazendo a experiência no atendimento a clientes para os investidores que estão começando nas plataformas de investimento.



+ 1400
investidores

Plataformas de Investimento

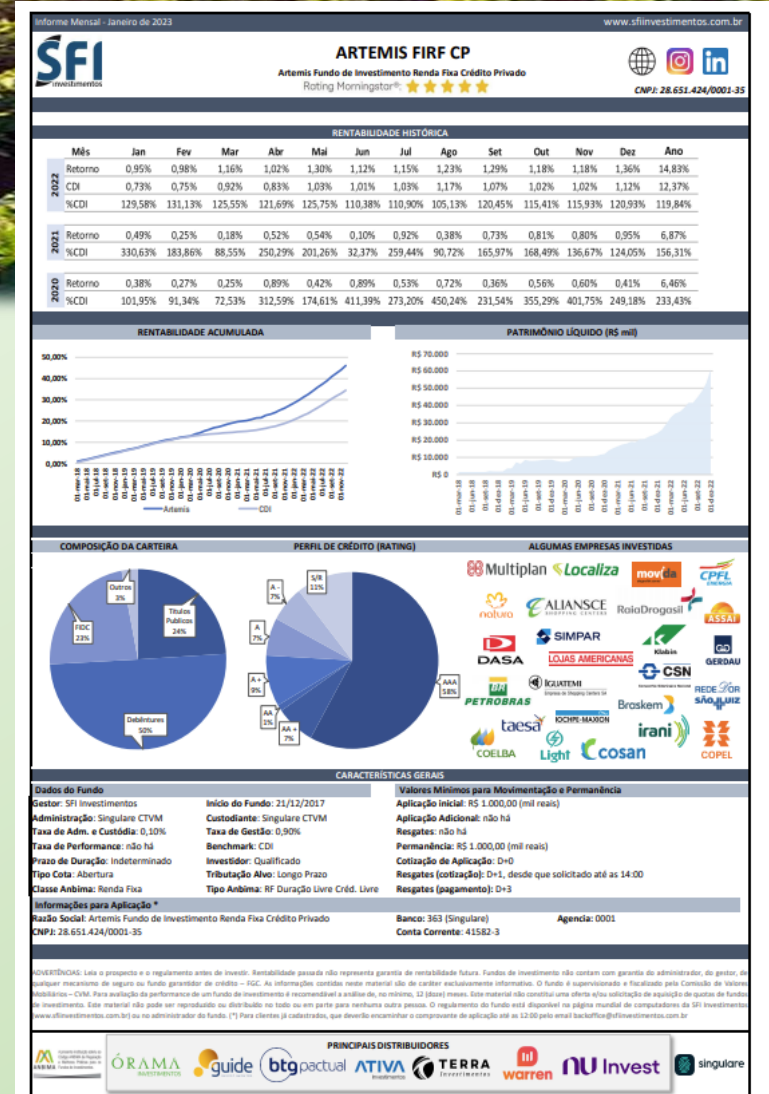


Data base: abril/2023 Fonte: SFI Investimentos

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GESTORA DO FUNDO

- A Gestora possui grande experiência em fundos estruturados, tais como os Fundos Multimercado e os Fundos Imobiliários – FII exclusivos onde já atuamos.
- A Gestora é responsável pelo **ARTEMIS FIRF CP** que vem apresentando excelentes resultados e resiliência, não tendo tido resultados negativos em nenhum mês durante a pandemia em 2020/21, rendendo 120% do CDI em 2022 – vide lâmina.



Fonte: SFI
Investimentos

*de 2018 até 2021

*de 2015 até 2016

*de 2015 até 2016

*de 2015 até 2016

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

GESTORA DO FUNDO EQUIPE SFI



Maurício Visconti

Sócio fundador e membro do Comitê de Investimentos

- Mais de 11 anos de experiência na estruturação de operações financeiras e na reestruturação de empresas, com passagem pela PriceWaterhouseCoopers e pela Marambaia Capital;
- Presidente da Associação Brasileira de Securitizadoras Imobiliárias e do Agronegócio / ABSia nos mandatos de 2017-19 e 2019-21 e Presidente da Casa da Moeda do Brasil junto ao mandato do Ministro Joaquim Levy em 2015-16;
- Atuou como diretor técnico responsável pela área de desenvolvimento de produtos da REIT Consultoria de Investimentos, onde já estruturou mais de R\$ 1,5 bilhões em operações de crédito imobiliário e de crédito do agronegócio registradas na CETIP;
- Mestre em finanças - IBMEC/RJ e Certificado pela APICS Association for Production and Inventory Control Systems.



Ricardo Pavie

Analista chefe e membro do Comitê de Investimentos

- Mais de 25 anos de experiência no setor financeiro, no Banco Cindam, Furnas Centrais Elétricas, Vanguard Agro e Petros Fundo de Pensão;
- Atuou como membro do Conselho (Fiscal ou Administração) das empresas Lupatech, Oi Telefonía, BrasilEcodiesel, Sete Brasil e Log In;
- Mestrado em Finanças pelo IBMEC/RJ, Pós Graduado em Finanças pela UCLA University of California Los Angeles, Pós Graduado em Gestão de Negócios em Energia Elétrica pela UFRJ;
- Consultor de valores mobiliários habilitado pela CVM.

Fonte: SFI Investimentos

GESTORA DO FUNDO EQUIPE SFI



Haroldo Monteiro

Diretor Administrativo

- Mais de 20 anos de experiência em Planejamento Financeiro, Estratégico e Operações de Tesouraria, atuando como executivo em grandes empresas;
- MBA pela Ohio University / USA; Doutorado em Administração pela Rennes School of Business / France;
- Professor convidado de Finanças no Alumni Coppead / RJ e no Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais – IBMEC;
- Consultor de valores mobiliários habilitado pela CVM.



Mariana Gottschalk

Relação com Investidores

- Atuou como coordenadora de negócios na REIT Securitizadora, responsável pela originação e estruturação de operações estruturadas de CRA e CRI.
- Atuou como analista de Fund Services no BTG Pactual, responsável pela administração de fundos líquidos e atendimento aos gestores.
- Atuou como analista comercial na Glencore do Brasil Comércio e Exportação Ltda., responsável pela execução de todos os contratos de importação e exportação de alumínio no mercado LATAM.
- Formada em engenharia de produção na PUC- RJ

GESTORA DO FUNDO EQUIPE SFI



Victor Javoski

Coordenador de Investimentos

- Possui a certificação CGA e CGE pela ANBIMA.
- Atuou como analista de Backoffice na REIT Securitizadora.
- Formado em engenharia mecânica no IBMEC e em finanças pela Coppead/UFRJ.



Thiago Silva

Analista Financeiro

- Possui a certificação CPA-20 pela ANBIMA.
- Atuou como analista comercial na Saga Capital, analista de Backoffice na Kínitro Capital, analista de backoffice na Paramís Capital.
- Formado em engenharia de produção no IBMEC



Fonte: SFI Investimentos

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO 06

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 09

3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 16

4. CARTEIRA ATUAL..... 19

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 24

6. ESTUDO DE VIABILIDADE 17

7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO 29

8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS 31

9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO..... 29

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO

FIAGRO – Imobiliário

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O IAGR11 tem o foco no investimento em ativos do agronegócio, por meio da aquisição de CRAs relacionados às cadeias produtivas agroindustriais e CRIs relativos a imóveis rurais.

Nossa estratégia é investir em ativos de produtores rurais, que possuem experiência comprovada na cultura aonde atuam, visando uma boa relação de risco x retorno. Além disso, buscamos garantias robustas através da alienação fiduciária de imóveis rurais, penhor da safra e aval dos sócios.

Atualmente a carteira é composta por operações de crédito, localizadas na região do Matopiba, estado do Mato Grosso e Paraná, que tem como foco as principais commodities agrícolas do Brasil.



Fonte: SFI Investimentos



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Dados do Fundos

Ticker B3:	IAGR11	Patrimônio Líquido:	R\$ 25.414.596,71
Gestão:	SFI Investimentos	Quantidade de Cotas:	265.200
Administração:	Banco Daycoval * (a partir de 21 de junho de 2023)	Taxa de Administração:	0,20%
Custódia:	Banco Daycoval	Taxa de Gestão:	0,80%
Início do Fundo:	Maio/2022	Taxa de Performance:	20% do que exceder 130% do CDI
Código ISIN:	BRIAGRCTF002	Anúncio dos Rendimentos:	Último dia útil do mês
Público Alvo:	Público Geral	Pagamento dos Rendimentos:	10º dia útil do mês subsequente

* Aprovado em AGE realizada em 22 de maio de 2023

SFI Investimentos do Agronegócio - FIAGRO

TICKER B3



INVESTIMENTOS:

Em empreendimentos do agronegócio, primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA").

GESTOR:



ADMINISTRADOR:



Fonte: SFI Investimentos
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Vantagens do Investimento



Pagamento de rendimento mensal

Rendimentos do IAGR11 são mensais, sendo um dos maiores pagadores de dividendos do mercado.



Isenção de impostos

Os rendimentos são isentos de IR para pessoas físicas de acordo com a legislação vigente e nos termos do Prospecto Definitivo.



Investimento com garantias robustas

Priorizamos ativos com garantia real, como a alienação fiduciária de imóveis, minimizando o risco dos investimentos.



Diversificação da carteira e redução de riscos

Ativos indexados ao CDI e IPCA, criando uma proteção natural contra o aumento das taxas de juros e o crescimento da inflação.



Alta Governança corporativa

O Fundo é negociado na B3, com transparência e segurança para os investidores.



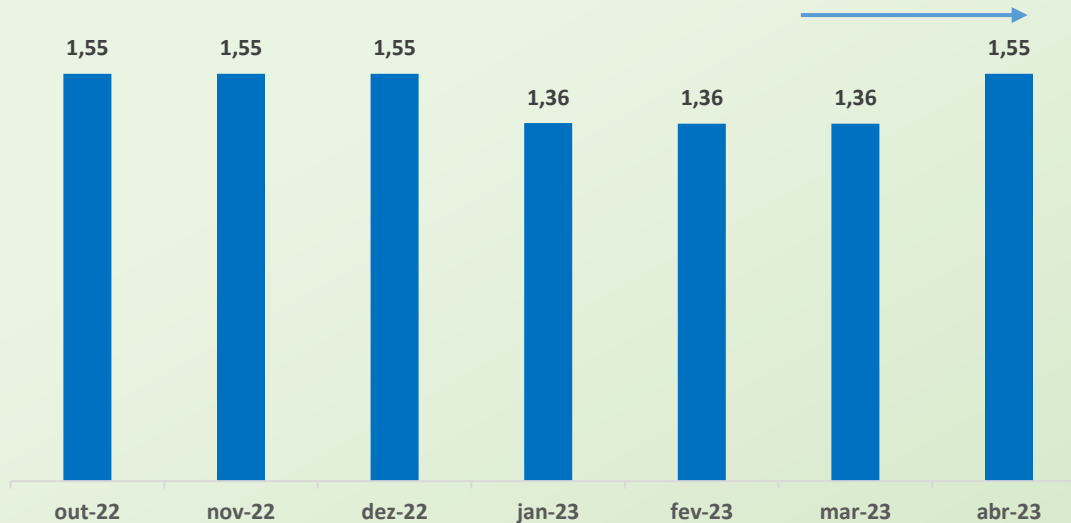
Crescimento constante do setor do agronegócio

Setor agrícola vem apresentando um crescimento constante e oferecendo oportunidades de investimento.

Fonte: SFI Investimentos; <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/melhores-dividendos-fiagros-marco-2023/>

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Distribuição de Rendimentos



Nota: O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Abril/2023



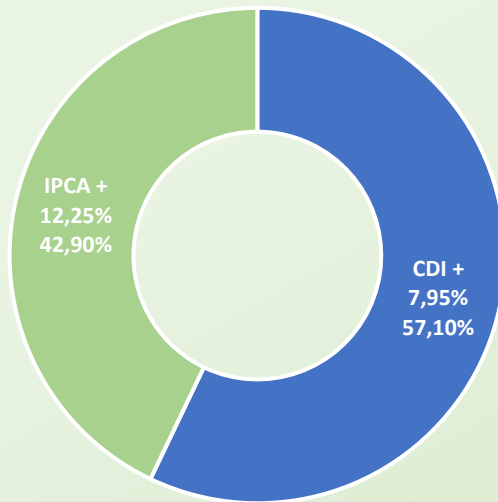
O fundo está entre um dos maiores pagadores de dividendos do mercado, com resultados mensais de **R\$ 1,55/cota**. Com retornos acima do CDI, possibilidade de isenção de imposto de renda, o fundo é atrativo para pessoas que buscam investir no setor do agronegócio.

A equipe de gestão busca manter a **distribuição dos dividendos constantes**, para evitar a volatilidade.

Fontes: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>;
<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/melhores-dividendos-fiagros-marco-2023/>

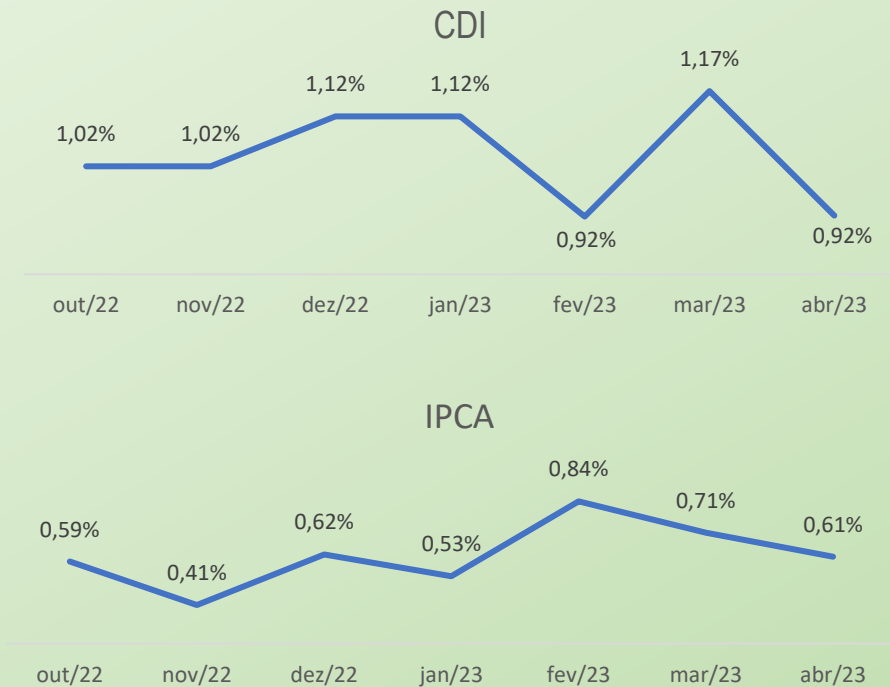
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Composição por Indexador e Spread Médio



Ativos indexados ao **CDI** e **IPCA**, criando uma proteção natural contra o aumento das taxas de juros e o crescimento de inflação, na visão da Gestora.

Abril/2023



Fontes: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true> <https://statusinvest.com.br/cdi>; <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplio.html?=&t=downloads>

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Exposição Geográfica



Mato Grosso

Maiores produtor do Brasil, responsável por 18% da produção agrícola nacional. É o maior produtor de soja, milho, algodão e bovino no país.



Paraná

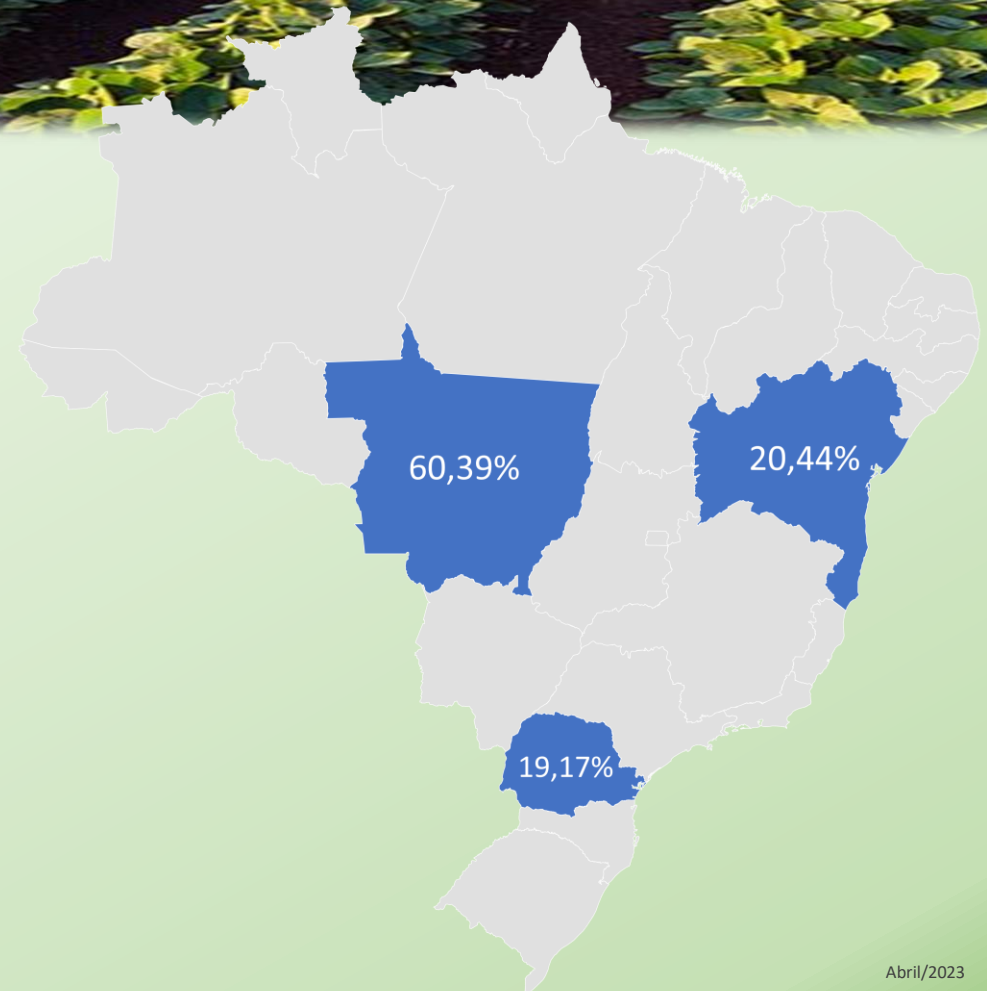
Tradicional produtor de soja e milho, o Estado está em segundo lugar, responsável por 13% da produção agrícola nacional.



Matopiba

Região formada pelo estado do Tocantins, Maranhão, Piauí e Bahia. Fronteira agrícola de suma importância no Brasil, caracterizada pela combinação de condições geográficas ideais para o cultivo de grãos.

Fontes: <https://www.bloomberglinea.com.br/2021/11/17/quais-sao-os-5-estados-mais-agro-do-brasil/>; <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-algodao/>; <https://www.gov.br/fundaj/pt-br/destaques/observa-fundaj-itens/observa-fundaj/tecnologias-de-convivencias-com-as-secas/panorama-setorial-forca-do-matopiba>; <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>



Abril/2023

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO	06
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	09
3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
4. CARTEIRA ATUAL.....	19
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	17
7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO	29
8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS	31
9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO.....	29

PROCESSO DE INVESTIMENTOS

Originação

- ✓ Capacidade de originação através da rede de parceiros e instituições financeiras;
- ✓ Relacionamento junto a players de mercado e as principais securitizadoras.

Análise e Seleção

- ✓ Emissor, Devedor e Garantidor;
- ✓ Capacidade de Pagamento;
- ✓ Capacidade de Recuperação de Crédito (Garantias).

Aprovação

- ✓ As aquisições e alienações dos ativos alvo para compor a carteira do Fundo deverão apresentar Rating interno de baixo risco na exposição;
- ✓ Os investimentos deverão ser aprovados por maioria no Comitê Interno de Investimentos da Gestora.

Alocação

- ✓ O Fundo buscará diversificação nos investimentos entre os diversos elos da cadeia do agronegócio;
- ✓ Alocações concentradas em ativos com Isenção de I.R., conforme legislação aplicável.

Monitoramento

- ✓ Acompanhamento regular da performance dos ativos do fundo e visitação periódica para o monitoramento do lastro e dos devedores dos CRA.

Fonte: SFI Investimentos
As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados em investimentos de longo prazo, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, conforme o Regulamento do Fundo.



ATIVOS ALVO

- (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA").



ATIVOS DE LIQUIDEZ

- (i) Aplicações Financeiras;
- (ii) Cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro; e
- (iii) Letras de crédito do agronegócio ("LCA") e outros ativos equivalentes.

Mínimo de 70%
dos investimentos

Fonte: SFI Investimentos

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO 06

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 09

3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 16

4. CARTEIRA ATUAL..... 19

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 24

6. ESTUDO DE VIABILIDADE 17

7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO 29

8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS 31

9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO..... 29

CARTEIRA ATUAL

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.

OBJETIVO: Investimento na expansão da produção

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). 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, a propriedade possui uma área total de 3.418 hectares.

Resultados decorrentes da Produção
(em milhões de reais)

Matrículas 8.697, 8.698, 8.699 e 8.700	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027
Faturamento da Safra	13,55	13,96	15,68	15,68	15,68
Custos	4,79	5,25	5,84	5,84	5,84
Lucratividade	8,76	8,71	9,84	9,84	9,84

Fonte: Apresentação Institucional das 8ª e 9ª Emissão do CRA Três Irmãos

CARTEIRA ATUAL

CRA Três Irmãos

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 165% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Penhor de produção de soja e milho;
- (iii) Fundo de liquidez, equivalentes a 3 parcelas vincendas;
- (iv) Aval dos Sócios.

- Localização: Tapurah – MT
- Área Total: 1.297 ha
- Área Agricultável: 837 ha
- Culturas predominantes : Soja e Milho



Fonte: Apresentação Institucional das 8ª e 9ª Emissão do CRA Três Irmãos

CARTEIRA ATUAL

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.



GRUPO LAURINDO DE
CASTILHOS

OBJETIVO: Abertura de novas áreas para plantação

Emissão no volume de R\$ 70,0 milhões, em uma série única da 6ª emissão. 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), 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.

Resultados decorrentes da Produção (em milhões de reais)

	2021	2022	2023	2024	2025
Faturamento da Safra	24,3	29,6	52,6	57,4	57,4
Custos	8,0	9,7	17,3	18,9	18,9
Lucratividade	16,3	19,9	35,3	38,6	38,6

Fonte: Apresentação Institucional da 6ª Emissão do CRA Castilhos

CARTEIRA ATUAL

CRA Castilhos

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 224% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Penhor Agrícola;
- (iii) Aval dos sócios.



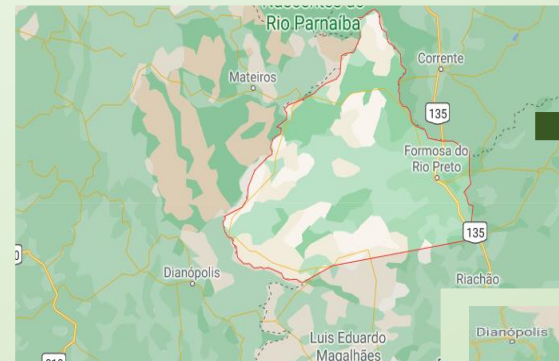
84.300 ha de terras



Destaque na produção de commodities agrícolas



Atuação na pecuária



FAZENDA ÁGUA DE PRATA

FORMOSA DO RIO PRETO – BA
(Matrículas: 5.598, 5.600, 5.597 e 5.315)

VALOR DE MERCADO = R\$ 61.014.953,98
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA = R\$ 38.474.527,64



FAZENDA DOM LAURINDO

LUIS EDUARDO MAGALHÃES – BA
(Matrículas: 25.953, 25.954, 25.956 e 25.982)

VALOR DE MERCADO = R\$ 95.998.863,10
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA = R\$ 69.100.000,00



Fonte: Apresentação Institucional da 6ª Emissão do CRA Castilhos

CARTEIRA ATUAL

CRA Pelanda



Código IF: CRA02200814
Taxa Emissão: CDI+8,0%
Emissão: 29/07/2022
Vencimento: 27/09/2028
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: LÚCIO PELANDA



PELANDA
AGROPECUÁRIA



OBJETIVO: Investimento na fábrica de laticínios

A emissão do CRA Pelanda totaliza R\$ 22,0 milhões, em sua série única da 11ª emissão. Está previsto o pagamento de juros mensais e o principal em parcelas pagas nos meses de abril e setembro de cada ano. O Grupo é composto pela Pelanda Agropecuária, que atua na exploração de atividades agrícolas, com cultura predominante de soja e milho e pela Laticínios Santa Lúcia, que está há mais de 20 anos no mercado nacional, com sede no Paraná, produzindo e comercializando alimentos lácteos saudáveis e de alta qualidade, com um faturamento projetado acima de R\$ 80 milhões.

Fonte: Apresentação Institucional da 11ª Emissão do CRA Pelanda

CARTEIRA ATUAL

CRA Pelanda

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 185% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Alienação Fiduciária de Lavoura;
- (iii) Fundo de liquidez;
- (iv) Aval dos sócios.

- Matrículas: 352, 472, 3.050, 3.301, 4.356, 4.944, 5.142, 5.558, 11.117, 27.469 e 27.426
- Localização: Palotina - PR
- Área Total: 342,0527 ha
- Área Agricultável: 291,6258 ha
- Valor de Mercado: R\$ 106.095.131,49

Fonte: Apresentação Institucional da 11ª Emissão do CRA Pelanda



TOTAL DA GARANTIA:

VALOR DE MERCADO
R\$ 40.669.605,35

AF DAS SAFRAS:



96.250 sacas de soja



110.000 sacas de milho

CARTEIRA ATUAL

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

OBJETIVO: Investimento em esmagadora de caroço de algodão

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). 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.



Fonte: Apresentação Institucional das 12ª e 13ª Emissão do CRA Piva

CARTEIRA ATUAL

CRA 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

- Matrículas: 639, 644, 30.236, 30.239, 31.526 e 31.824
- Localização: Lucas do Rio Verde - MT
- Área Total: 1.060,5233 ha
- Área Agricultável: 970,1884 ha
- Valor de Mercado: R\$ 234.577.215,70

Fonte: Apresentação Institucional das 12ª e 13ª Emissão do CRA Piva



TOTAL DA GARANTIA:

Valor de Mercado = R\$ 125.001.187,24

Área Total = 540,8460 ha

AF DAS SAFRAS:



176 mil sacas de soja



220 mil @ de algodão

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO	06
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	09
3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
4. CARTEIRA ATUAL.....	19
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	17
7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO	29
8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS	31
9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO.....	29

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nova Oferta

Oferta: 2ª emissão de cotas regulada pela Resolução CVM 160, para investidores qualificados, através do regime de melhores esforços de distribuição

Coordenador Líder: Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

Assessores Legais: Tauil & Chequer Associado A Mayer Brown

Montante Inicial da Oferta: Até R\$ 59.998.754,92, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional

Quantidade Inicial de Cotas: Até 636.389 Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional

Preço de Subscrição: R\$ 97,92 por cota subcrita do Fundo, considerando os custos da oferta, conforme Prospecto Definitivo;

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 999.933,68, correspondente a 10.606 Cotas

Investimento Mínimo: R\$ 979,20 por Investidor

Fonte: Regulamento

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nova Oferta

Custos da Oferta:

Os custos inerentes à distribuição primária das Cotas que inclui, entre outros, honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, custos com as publicações dos documentos da Oferta, bem como o custo pela Coordenação e Estruturação e pela Distribuição, calculados sobre o montante efetivamente colocado na Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A., Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3.

Distribuição Parcial:

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do pedido de subscrição, sendo que, se o já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Integralização líquido pago a maior será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

Destinação de Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Fonte: Regulamento

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nova Oferta

Ativos Alvo:

- I - Certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs);
- II - Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs, relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais.

Ativos Permitidos:

- III - Letras de Crédito do Agronegócio – LCAs emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- IV - Cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário;
- V - Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”).

Fonte: Regulamento

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA CRONOGRAMA

Evento	Etapa	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Pedido do Registro na B3	19/05/2023
2	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	29/05/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/05/2023
4	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	01/06/2023
5	Data base do Direito de Preferência	01/06/2023
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/06/2023
7	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência na B3 Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/06/2023
8	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	20/06/2023
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/06/2023
10	Início do Período de Subscrição (fora do DP)	21/06/2023
11	Fim do Período de Subscrição (fora do DP)	24/07/2023
12	Procedimento de Alocação	25/07/2023
13	Data de Liquidação da Oferta	27/07/2023
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/07/2023



Autorregulação
ANBIMA

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO	06
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	09
3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
4. CARTEIRA ATUAL.....	19
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	17
7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO	29
8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS	31
9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO.....	29

ESTUDO DE VIABILIDADE
PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Ativo	Mês de Alocação	Indexador	Cupom	Remuneração (indexador + cupom)	Volume	Tipo	PMT
A	1	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	3.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
B	1	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
C	1	IPCA	12,25% a.a.	IPCA + 12,25% a.a.	1.400.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
D	2	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
E	2	IPCA	10,00% a.a.	IPCA + 10,00% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
F	2	CDI	5,75% a.a.	CDI + 5,75% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
G	3	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
H	4	CDI	4,00% a.a.	CDI + 4,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/ Café	Mensal
I	4	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. OS ATIVOS PROPOSTOS SERÃO CONSIDERADOS PELO ADMINISTRADOR COMO MERA EXPECTATIVA, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO E DO ADMINISTRADOR EM ADQUIRIR OS ATIVOS PROPOSTOS.

Premissas Utilizadas no Estudo:

Data base: maio/2023, Fonte: SFI Investimentos

- O estudo de viabilidade considerou uma carteira representando o patrimônio líquido da 2ª emissão do Fundo no valor de R\$ 59.998.754,92.
- O prazo estimado para alocação de até 100% do patrimônio líquido do fundo em CRAs é de 4 meses;
- Utilizamos como premissas econômicas a curva de Juros prefixada brasileira obtida no site da B3 e o IPCA acumulado no boletim Focus de 28 de abril de 2023, divulgado pelo Banco Central do Brasil.;
- Gross up considerado de 15%. Entende-se por Gross up, a alíquota do tributo considerado para efeito de comparação com ativos não isentos.

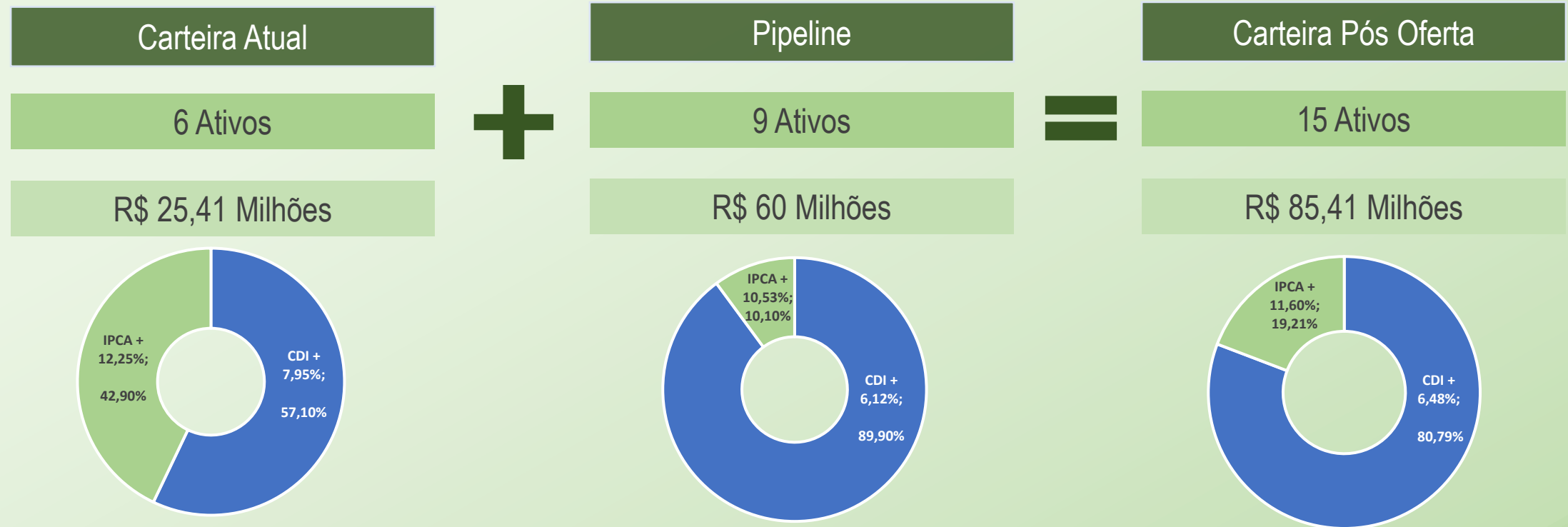
ESTUDO DE VIABILIDADE
PIPELINE DE INVESTIMENTOS

Data base: maio/2023, Fonte: SFI Investimentos

Ativo		Localização	Garantias	
A	Cabeceira Grande	MG	(i) Alienação fiduciária registrada na matrícula de imóvel, com área total de 1.082 ha e valor de mercado de R\$ 39 MM (equivalente a 279% da emissão);	(ii) Alienação Fiduciária da safra de soja e milho; (iii) Aval.
B	Realeza	PR	(i) Cessão fiduciária dos direitos creditórios provenientes dos Contratos de Venda, com sobre garantia mínima (fluxo mensal) de 125% da PMT do CRA;	(ii) Alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel, com valor equivalente a 100% da emissão; (iii) Aval dos sócios.
C	Tapurah	MT	(i) Penhor de produção com razão de 90% do valor total da dívida; (ii) Fundo de liquidez, equivalentes a 3 parcelas vincendas;	(iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 165% do valor de emissão do CRA); (iv) Aval dos sócios.
D	Ribeiro Gonçalves	PI	(iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios do agronegócio, com sobre garantia mínima (fluxo mensal) de 150% da PMT do CRA, que deverão circular na conta da operação;.	(ii) Alienação fiduciária registrada nas matrículas; (iii) Aval dos sócios
E	Correntina	BA	(i) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 120% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação fiduciária da safra de soja; (iii) Aval dos sócios.
F	Correntina	BA	(i) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 120% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação fiduciária da safra de soja; (iii) Aval dos sócios.
G	Lucas do Rio Verde	MT	(i) Alienação fiduciária registrada na matrícula, com valor equivalente a 125% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação Fiduciária das safras de soja e milho; (iii) Aval dos sócios.
H	Pimhui	MG	(i) Cessão fiduciária de direitos creditórios do agronegócio, com sobre garantia mínima de 120% da soma das parcelas de amortização e das 6 parcelas de juros vincendas;	(ii) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 100% da emissão (liquidez forçada); (iii) Alienação Fiduciária das safras de café; (iv) Aval dos sócios.
I	Primavera do Leste	MT	(i) Cessão fiduciária da conta escrow;	(ii) Alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel; (iii) Aval dos sócios.

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTUDO DE VIABILIDADE

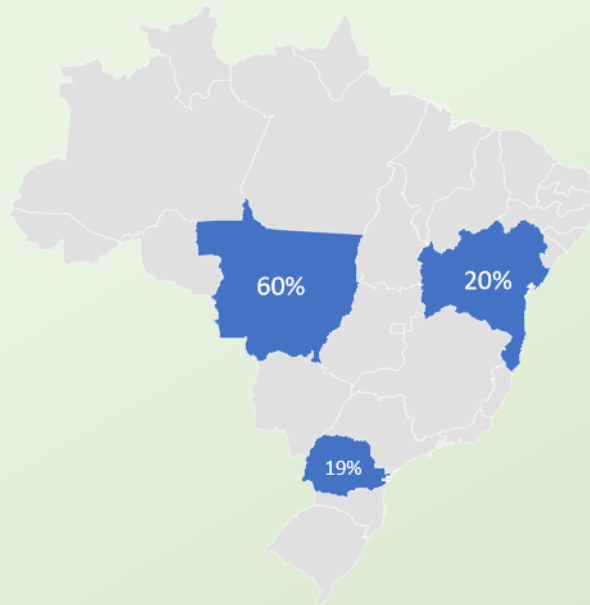


A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER DIFERENTES.

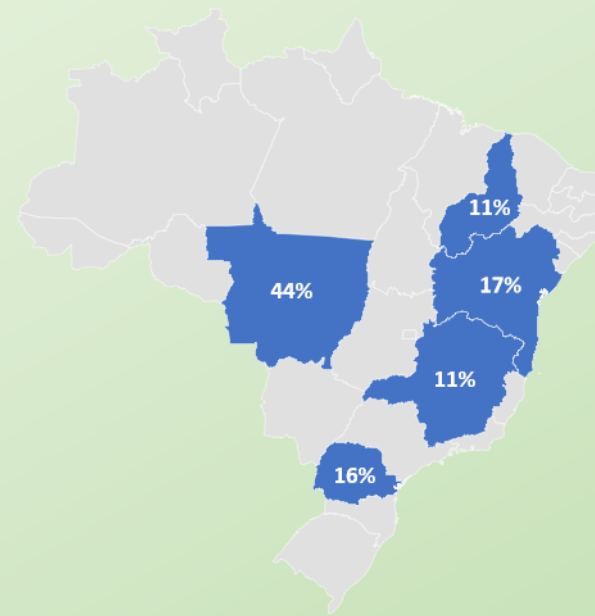
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

ESTUDO DE VIABILIDADE

Distribuição Geográfica Atual



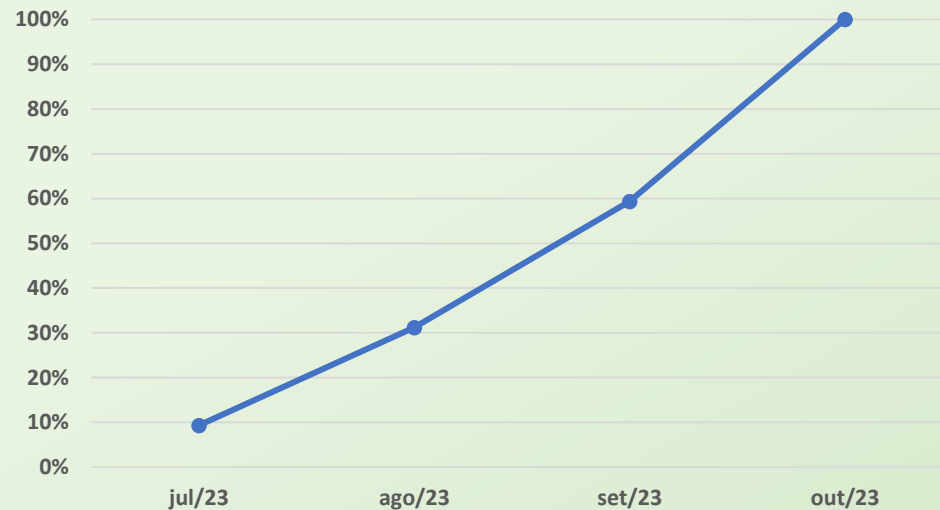
Distribuição Geográfica Nova



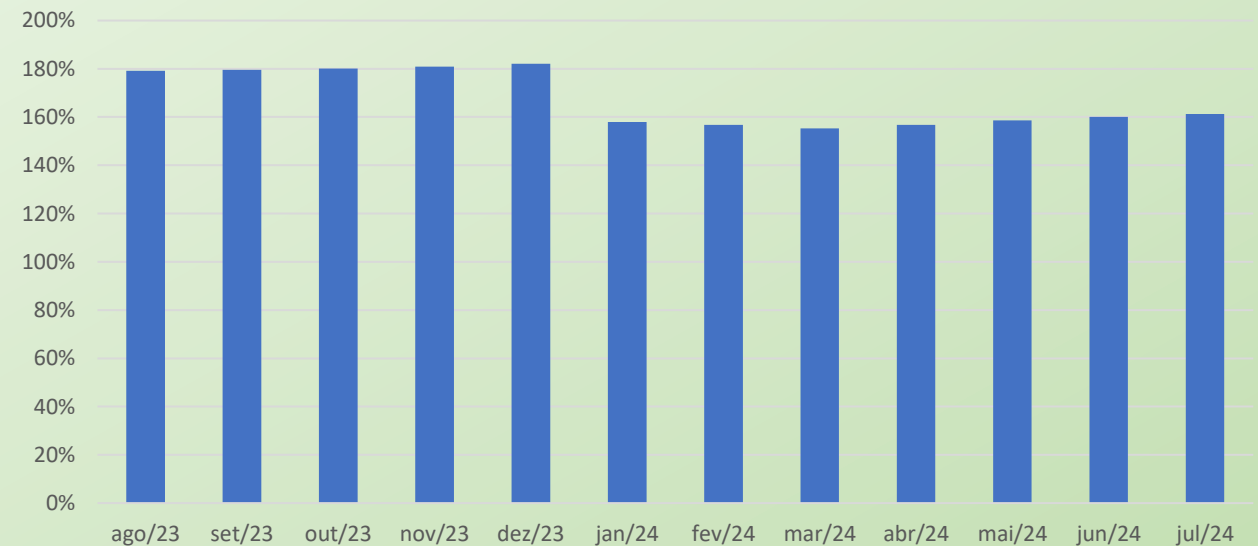
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER DIFERENTES.

ESTUDO DE VIABILIDADE

Perfil de alocação



Rentabilidade Mensal (% CDI)



Data de recebimento dos dividendos
Gross-up considerado de 15%.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER DIFERENTES.

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO 06

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 09

3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 16

4. CARTEIRA ATUAL..... 19

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 24

6. ESTUDO DE VIABILIDADE 17

7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO 29

8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS 31

9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO..... 29

EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO

COORDENADOR LÍDER



Autorregulação
ANBIMA

Guide®

At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim

Telefone: (11) 3576-6970

E-mail: lpereira@guide.com.br /

mercadodecapitais@guide.com.br

TÓPICOS

1. GESTORA DO FUNDO	06
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	09
3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	16
4. CARTEIRA ATUAL.....	19
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	17
7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO	29
8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS	31
9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO.....	29

FATORES DE RISCO

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo - que, na forma da autorregulamentação da ANBIMA aplicável à atividade de distribuição, é de produto de investimento complexo – está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e consequentemente afetar negativamente as cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o agroindustrial.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado do agronegócio, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza climática, ambiental, política, econômica ou financeira, inclusive de natureza transnacional, que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado agropecuário, o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiro e/ou o mercado de commodities agrícolas poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, com efeitos, inclusive, na importação de insumos do agronegócio, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, o agronegócio, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.



FATORES DE RISCO

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

FATORES DE RISCO

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos jurídicos e regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

FATORES DE RISCO

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FIAGRO editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos FIAGRO podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

FATORES DE RISCO

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes, conforme o caso.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FIAGRO tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

FATORES DE RISCO

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial indicados como Ativos-Alvo, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos-Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, o pipeline de Ativos-Alvo indicado na seção “Destinação de Recursos” constante na página [•] deste Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais Ativos ou caso o Gestor encontre Ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultados.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado agroindustrial, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

FATORES DE RISCO

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Novas Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Caso, ao término do Período de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Integralização para as Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos integralmente, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

FATORES DE RISCO

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

As Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras pelos atuais Cotistas do Fundo.

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo 11 do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

FATORES DE RISCO

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, bem como as disposições da lei, da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas ou de investidores que, em momento posterior à realização da assembleia, passem a fazer parte da base de cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

FATORES DE RISCO

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos-Alvo.

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e consequente afetando adversamente as suas Novas Cotas.

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

FATORES DE RISCO

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos do setor do agronegócio, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Gestor a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos-Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Gestor poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos-Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

FATORES DE RISCO

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Novas Cotas para a aquisição dos Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos-Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o Direito de Preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

FATORES DE RISCO

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Novas Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Novas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que possam propiciar a rentabilidade esperada das Novas Cotas.

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Novas Cotas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- O Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:
- Administrador: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/#ofertas> (neste website clicar em “2ª. Emissão SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO” e em seguida localizar o documento desejado);
- Novo Administrador: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/ofertas> (neste website, buscar o Fundo e então, localizar o documento desejado);
- Gestor: www.sfiinvestimentos.com.br/fiagro (neste website clicar em “Acesse os documentos da 2ª Oferta” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);
- Coordenador Líder: <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fiagro”, selecionar “Em andamento”, localizar “IAGR11 - SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO – 2ª Emissão” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”);
- CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio – Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio – Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “SFI Investimentos do Agronegócio – Fiagro-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio – Fiagro-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A SFI Investimentos não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.
- Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da SFI Investimentos.
- Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.
- AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

IAGR11

TÓPICOS

- 1. GESTORA DO FUNDO 06
- 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO..... 09
- 3. PROCESSO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 16
- 4. CARTEIRA ATUAL..... 19
- 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 24
- 6. ESTUDO DE VIABILIDADE 17
- 7. EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO 29
- 8. FATORES DE RISCO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS 31
- 9. ANEXO: VISÃO GERAL DE MERCADO..... 29

VISÃO GERAL DE MERCADO

Balança Comercial do Agronegócio
(em bilhões de USD)



Na visão da Gestora, no após ano o Brasil se supera no agronegócio, sendo uma das principais potências no setor, produzindo e exportando diversos produtos.

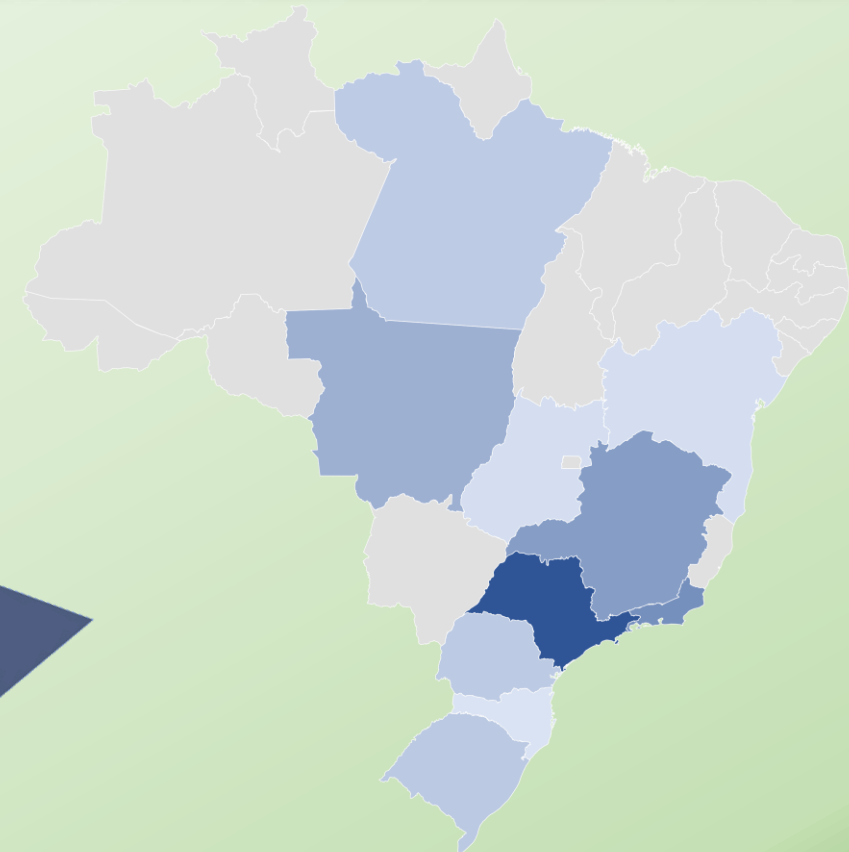
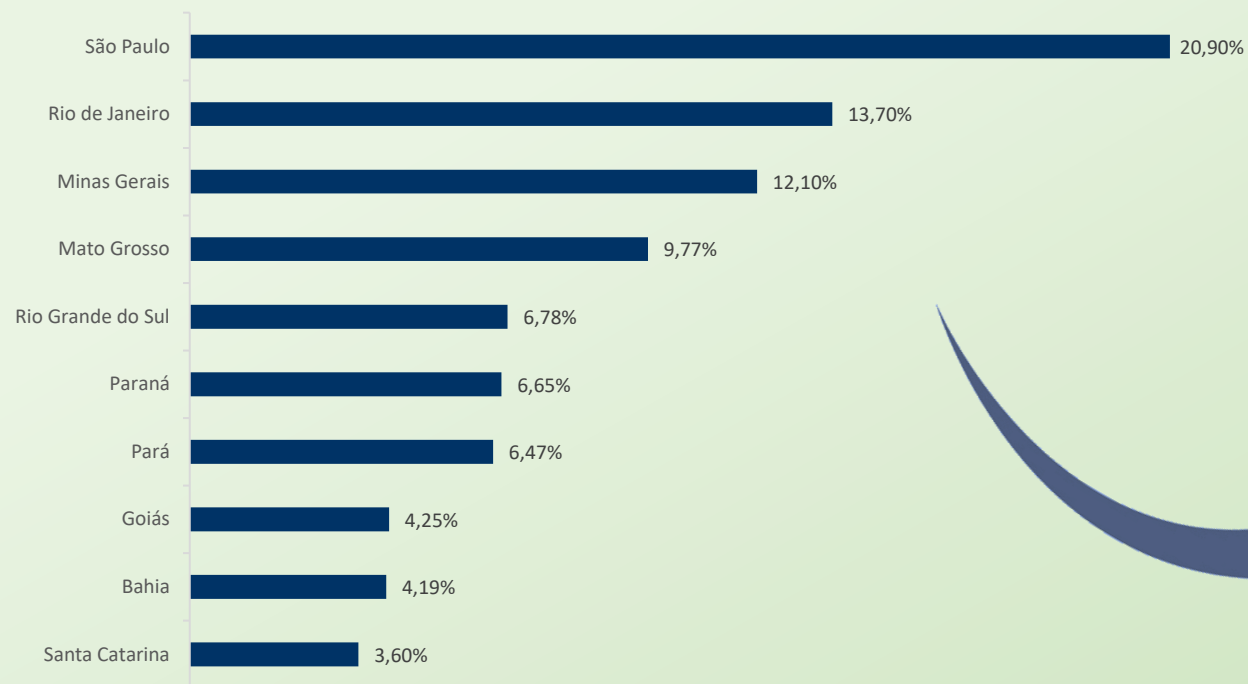
No ano de 2022, o Brasil registrou um resultado recorde nas exportações, com mais de US\$ 334 bilhões, o agronegócio teve uma participação de aproximadamente US\$ 159 bilhões. Comparado com o ano de 2021, tivemos o aumento de 19,3% no envio de mercadorias para o exterior, o que contribuiu para o melhor resultado brasileiro desde 1989.

Mesmo em um ano eleitoral, pós-pandemia e com fretes altos, recordes foram atingidos.

Fonte: AgroStat/MAPA/ComexStat - <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>;
<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2023/janeiro/confira-o-resultado-da-balanca-comercial-brasileira-de-2022>

VISÃO GERAL DE MERCADO

Top 10 UF's exportadores em 2022

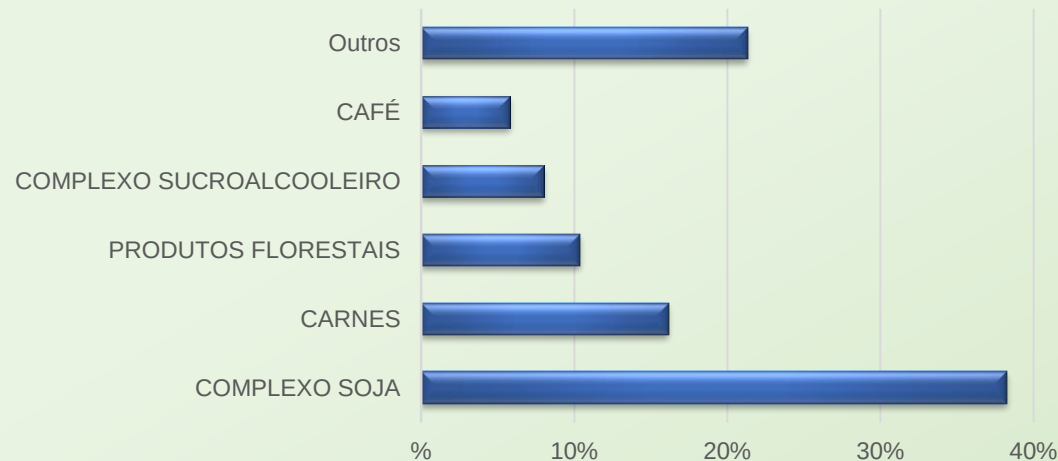


Fonte: MDIC/ AgroStat - <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm> ; <https://www.conexos.com.br/produtos-mais-exportados-pelo-brasil-em-2022/>

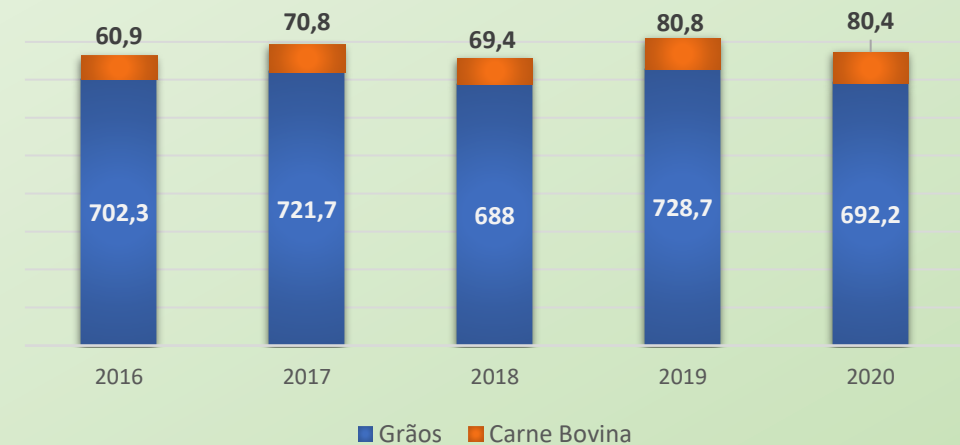
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

VISÃO GERAL DE MERCADO

% Exportação Brasileira no Agronegócio por Setores - 2022



Número de Pessoas Alimentadas pelo Brasil (em milhões)



O Brasil é um importante player global na cadeia agroindustrial, responsável nos últimos anos por alimentar algumas dezenas de milhões de pessoas no mundo inteiro, por meio da sua produção de grãos e proteínas. De acordo com estudo da Embrapa, o Brasil forneceu alimentos para 772,6 milhões de pessoas em 2020, sendo 212 milhões da população brasileira e mais de 560 milhões de outros países.

Fonte: <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>; <https://www.igc.int/en/markets/marketinfo-sd.aspx>; <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL>. Estudo realizado pelo EMBRAPA, denominado "O Agro Brasileiro alimenta 800 milhões de pessoas".

VISÃO GERAL DE MERCADO

Valor Bruto da Produção Brasileira (VBP):

									
	PECUÁRIA	SOJA	MILHO	CANA DE AÇÚCAR	CAFÉ	ALGODÃO	LARANJA	OUTRAS CULTURAS	TOTAL
2020	343,9 bi	286,9 bi	117,1 bi	83,3 bi	41,3 bi	26,8 bi	17,6 bi	108,7 bi	= 1.025,6 bi
2021	362,9 bi	384,4 bi	132,0 bi	91,6 bi	44,6 bi	28,9 bi	18,1 bi	108,8 bi	= 1.171,1 bi
2022*	361,1 bi	337,3 bi	148,3 bi	99,0 bi	55,8 bi	34,5 bi	17,4 bi	121,3 bi	= 1.173,8 bi

Em 2022, o valor bruto da produção brasileira foi de R\$ 1.173,8 bilhão, com um crescimento com relação ao ano de 2020. O VBP estimado para 2023 é 4,7% maior que o de 2022, podendo atingir R\$ 1,229 trilhão.

Fonte Produção: Lavouras: IBGE/LSPA e CONAB, dezembro/2022; Pecuária: IBGE, Considerou-se para o ano em curso a produção dos últimos 4 trimestres.

Fonte Preços: Cepea/Esalq/USP e CONAB; Preços Recebidos pelos Produtores média anual para os anos fechados, para 2022 preços médios de janeiro a dezembro.

* Valores deflacionados pelo IGP-DI da FGV - dezembro/2022. Elaboração: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA.

VISÃO GERAL DE MERCADO

Relevância do Brasil no Agronegócio Mundial 2021/22:

								
	SOJA	CAFÉ	SUCO DE LARANJA	AÇÚCAR	CARNE BOVINA	CARNE DE FRANGO	MILHO	ALGODÃO
PRODUÇÃO	1º	1º	1º	1º	2º	2º	3º	4º
EXPORTAÇÃO	1º	1º	1º	1º	1º	1º	1º	2º
SHARE MUNDIAL	55%	26%	73%	41%	25%	35%	29%	20%

Brasil é um dos principais produtores globais de alimentos e commodities.

Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/agropecuaria-brasileira-em-numeros/abn-2023-04.pdf/view>
[http://www.reformaagraria.mg.gov.br/images/documentos/perfil_mundial_abril_2023\(1\)\[1\].pdf](http://www.reformaagraria.mg.gov.br/images/documentos/perfil_mundial_abril_2023(1)[1].pdf); <https://downloads.usda.library.cornell.edu/usda-esmis/files/w66343603/tt44r006w/b56464320/citrus.pdf>

VISÃO GERAL DE MERCADO

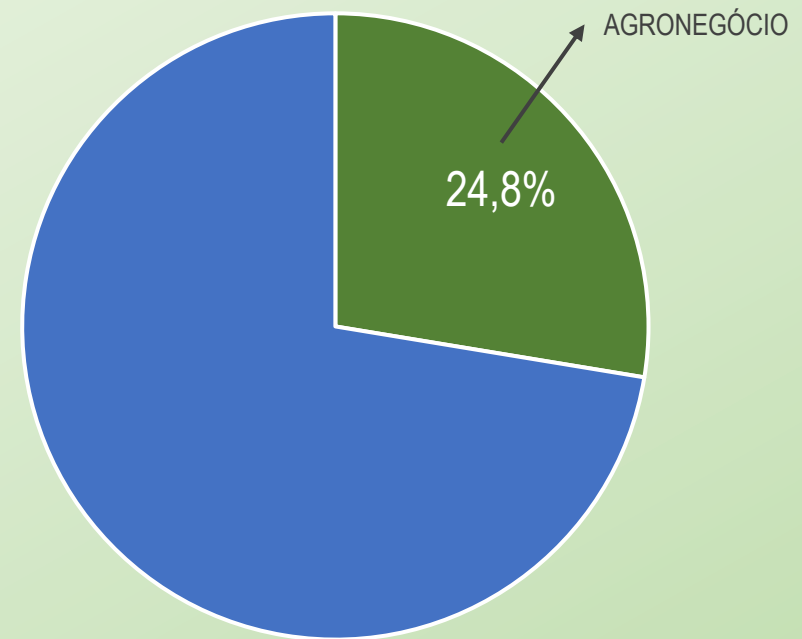
PIB BRASILEIRO DO AGRONEGÓCIO EM 2020:

↑ **22,3%**
com relação a 2019

PIB BRASILEIRO DO AGRONEGÓCIO EM 2021:

↑ **8,5%**
com relação a 2020

PIB DO BRASIL 2022:



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>

VISÃO GERAL DE MERCADO
FIAGRO

FIAGRO – Resolução CVM 39

Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, que surgiram com a promulgação da Lei Nº 14.130/21, é a junção dos recursos de vários investidores para a aplicação em ativos de investimentos do agronegócio, sejam eles de natureza imobiliária rural ou de atividades relacionadas a produção do setor.

Investimentos – Alvo ¹		CRA's e CRIs agro
Liquidez		Cotas podem ser negociadas diariamente na B3 com liquidação em D+2
Diversificação		Universo de investimento amplo, com exposição a diferentes setores do agronegócio
Tributação		Isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos para pessoas físicas

1 Os ativos permitidos são mais amplos do que os listados como investimentos-alvo, conforme previsto em regulamento

- ✓ Até o quarto trimestre de 2022, foram registrados 71 FIAGRO, um incremento de 21,6% em relação ao trimestre anterior
- ✓ A indústria de FIAGRO superou a marca de R\$ 10 bilhões em Patrimônio Líquido. Sete fundos já possuem mais de 15.000 cotistas.
- ✓ Com relação à composição da carteira do FIAGRO, o CRA desponta como o principal ativo investido (R\$ 5,9 bilhões)

Registros	2021	2022	Total	Pré- Operacional
FIAGRO - FII	26	18	44	10
FIAGRO - DC	8	14	22	5
FIAGRO - FIP	0	5	5	1
TOTAL	34	37	71	16

(*) não considera fundos cancelados
Fonte: Boletim CVM Agronegócio – Estatísticas (Edição 2 – Dez/2022)
<https://www.gov.br/cvm/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/boletins/boletim-cvm-agronegocio/boletim-cvm-agronegocio-edicao02-2022.pdf>;
https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundo-de-investimento-em-cadeias-agroindustriais-fiagro.htm

VISÃO GERAL DE MERCADO TÍTULOS DO AGRONEGÓCIO

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs

- ✓ O agronegócio reconfirmou sua grandeza em relação a todos os demais setores da economia brasileira;
- ✓ Resiliência do setor durante a pandemia;
- ✓ Potencial para se financiar por mecanismos de mercado;
- ✓ Mercado de securitização à altura;
- ✓ Expressividade nos números de emissões e resultados;
- ✓ Benefícios tributários;

Nº DE TÍTULOS
EM 2021

213

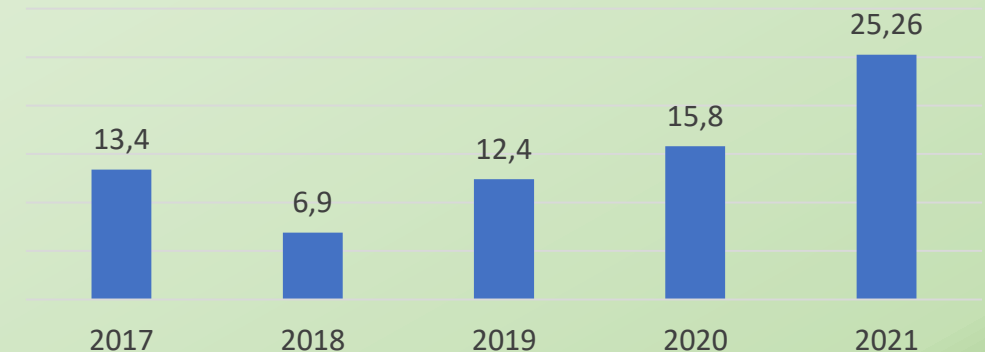
Nº DE OPERAÇÕES
EM 2021

126

O mercado primário de CRAs alcançou, em 2021, a marca histórica de R\$ 25,26 bilhões em emissões. Uma alta de 60% no ano de 2021, quando comparado a 2020.

Quanto maior a visibilidade, mais importante o setor fica, aumentando a produtividade e necessidade de financiamento.

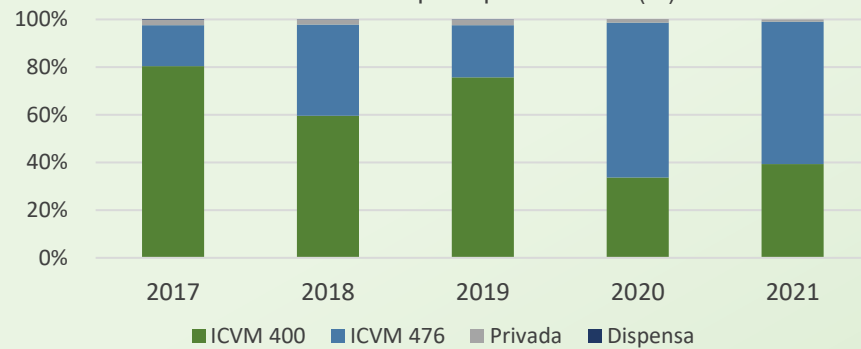
Emissões de CRA (R\$ Bilhões)



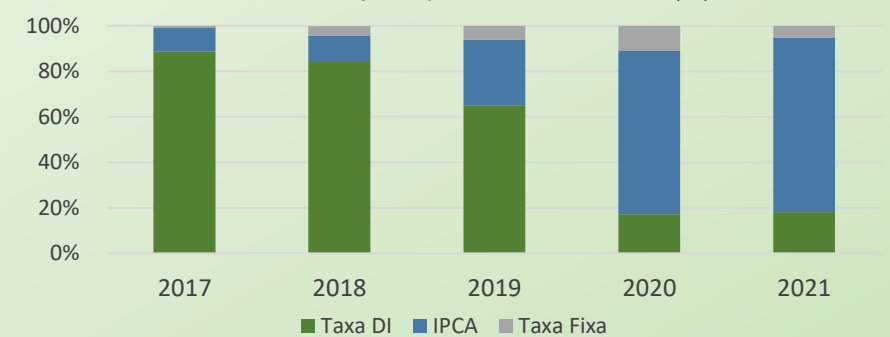
Fonte: Anuário Uqbar - <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2021/cra.php>; <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>

VISÃO GERAL DE MERCADO TÍTULOS DO AGRONEGÓCIO

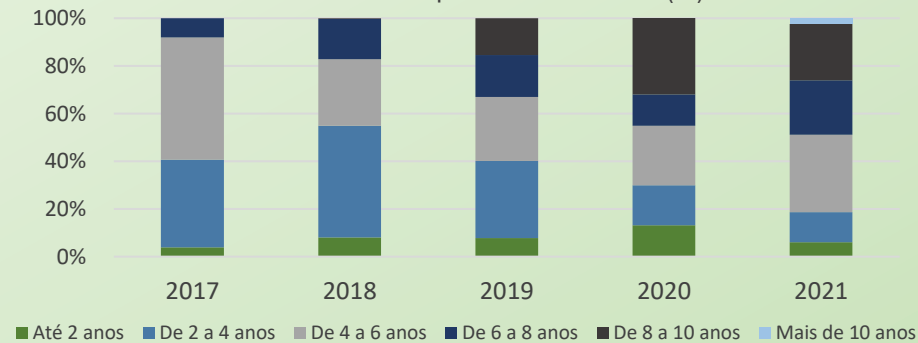
Emissões de CRA por Tipo de Oferta (%)



Emissões de CRA por Tipo de Remuneração (%)



Emissões de CRA por Faixa de Prazo (%)



Fonte: Anuário Uqbar - <https://p.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>