

Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão do **QUASAR AGRO Fundo de Investimento Imobiliário**

No volume de inicialmente,

R\$420.000.000,00

(quatrocentos e vinte milhões de reais)



Coordenador Líder



Gestor



Administrador



A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Atividade de Gestão de Patrimônio Financeiro no Mercado Doméstico.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimers

Este material publicitário ("Material" ou "Material Publicitário") foi preparado por Quasar Asset Management Ltda. ("Gestor"), em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definido abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da primeira emissão e oferta pública de cotas do Quasar Agro Fundo de Investimento Imobiliário ("Cotas" e "Fundo", respectivamente), realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Oferta"), exclusivamente como Material Publicitário relacionado à Oferta.

Este Material é exclusivamente baseado em informações que foram disponibilizadas pelo Gestor ao Coordenador Líder até [•] de [•] de 2019. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder não tem ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento") e o prospecto preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco" prevista em tais documentos, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais (conforme definidos no Prospecto), da CVM e da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros", o Fundo é classificado como "FII Renda Gestão Ativa".

Os Ativos-Alvo da Primeira Emissão a serem adquiridos ainda estão em fase de negociação, e serão definidos pelo Gestor em consenso com o vendedor dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, apesar de já haver documento vinculante entre as partes. De qualquer forma, uma vez que o processo de diligência ainda não foi concluído, não há garantia de que o Fundo investirá nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Material e no Prospecto. O Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos-Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Disclaimers

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à subscrição das Cotas objeto da Oferta, as informações contidas no Prospecto, no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento no Fundo, sendo a decisão do investimento dos investidores de sua exclusiva responsabilidade. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

O Coordenador Líder e o Gestor tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações apresentadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas no Prospecto e este Material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS [•] A [•].

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUE HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER TERCEIRO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimers

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O Regulamento está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "Renda Fixa", localizar o "FII Quasar Agro" e, em seguida, clicar em "Regulamento"); e (ii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Fundos" no canto esquerdo da tela, "Consulta a Informações de Fundos", "Fundos de Investimento registrados", inserir "Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário" na primeira linha disponível e o número que aparece na tela, em seguida "Continuar", "Clique aqui" e depois localizar o Regulamento).

O Prospecto está disponível nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em "Renda Fixa", localizar o "FII Quasar Agro" e, em seguida, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo"); (ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", "Oferta Pública" e então em "QUASAR AGRO – Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª Oferta de Cotas" e, em seguida, clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo"); (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" e clicar em "Entrar", na aba "Primárias - Volume em R\$" clicar no montante em R\$ referente à linha "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "QUASAR AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo"); e (iv) B3: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas / Saiba mais", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão" e, então, localizar a opção desejada).

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimers

Os Ativos-Alvo da Primeira Emissão a serem adquiridos ainda estão em fase de negociação, e serão definidos pelo Gestor em consenso com o vendedor dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, apesar de já haver documento vinculante entre as partes. De qualquer forma, uma vez que o processo de diligência ainda não foi concluído, não há garantia de que o Fundo investirá nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados de acordo com a ordem de prioridade ou, ainda, na forma descrita no Prospecto e neste Material. Para maiores informações sobre os Ativos-Alvo da Primeira Emissão, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos" do Prospecto.

AGENDA

- 1** Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade
 - 6 Fatores de risco
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Quasar em números²

~R\$ 5,0 Bi
em AUM

Fundada em
2011

5 Fundos com
estratégias diferentes

36 pessoas

Desintermediando o mercado de crédito...



Empresas

Relacionamento estabelecido pela ética, confiança, transparência e credibilidade

Busca por soluções financeiras alternativas

Estruturas mais flexíveis e adequadas aos ciclos específicos de cada grupo econômico



QUASAR

Gestora de recursos independente dedicada ao mercado de crédito privado

Focada no processo de desintermediação do mercado de crédito brasileiro

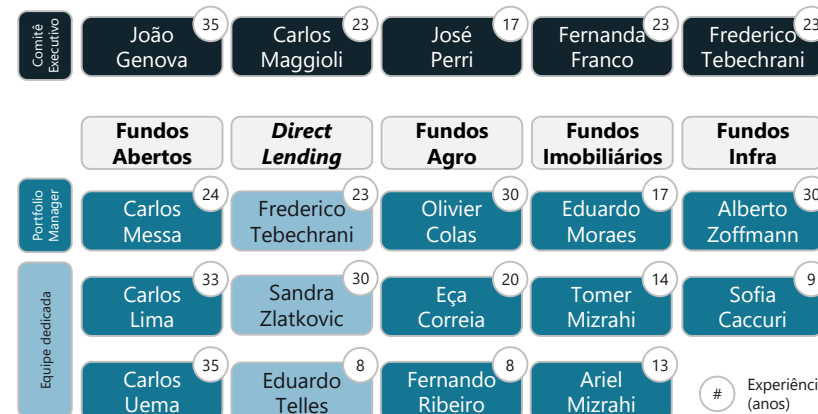


Investidores

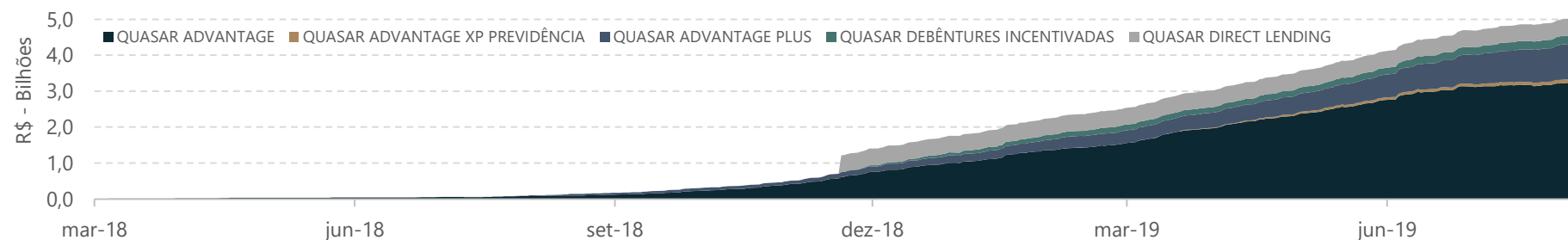
Fundos abertos e estruturados adequados aos diferentes perfis de risco dos investidores

Ênfase na preservação do capital
Estratégia independente da oferta disponível no mercado

...com time de gestão experiente...



...e com performance reconhecida pelos investidores



¹ Informações e Objetivos do Gestor para sua atuação

² Comissão de Valores Mobiliários, BNY Mellon e Quasar

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

QUASAR AGRO FII | Comitê de investimento

[Páginas 70 e 71 do Prospecto]



Carlos Maggioli – Diretor Presidente (CEO)

Foi *Managing Director* e *Associate Partner* no Banco Itaú BBA por 8 anos atuando como *Global Co-Head of Equities*. Foi ainda *Portfolio Manager* no banco Merrill Lynch GSRG em Londres, gerindo fundos *long & short* de ações para mercados emergentes. Com mais de 25 anos de experiência, trabalhou em São Paulo, Nova Iorque, Londres e Santiago do Chile. Formado em Contabilidade pela PUC-SP e Mestre em Finanças pelo Insper-SP.



João Carlos Genova – Presidente do Comitê de Investimentos e Riscos (CIO)

Foi Sócio-Diretor responsável pela área de Crédito no Banco Itaú BBA por mais de 30 anos, incluindo análise, estruturação, recuperação e *portfolio management* de crédito. Além disso, esteve no BBA Creditanstalt desde sua fundação. Graduado em Administração Pública e Pós-Graduado em Economia e Finanças, ambas pela FVG-EAESP.



Fernanda Franco – Diretora do Jurídico (CLO) e Compliance

Advogada com mais de 20 anos de experiência. Foi responsável pela recuperação de crédito de grandes instituições financeiras e fundos de pensão como Citibank, Banco Real e Funcef. Atuou também como advogada na estruturação e recuperação de crédito na Vision Brazil Investments, tendo adquirido larga experiência em estruturação de crédito e em investimentos no agronegócio. Formada em Direito pela PUC e Pós-Graduada em Direito Econômico e Empresarial pela FGV-SP e Direito Societário pela Escola Superior de Advocacia (ESA).



José Paulo Perri – Diretor de Risco (CRO)

Foi Diretor no Barclays PLC por 14 anos, atuando no Brasil como *Head* de Estruturação por 7 anos, coordenando as transações estruturadas com risco macro e de crédito para empresas e clientes institucionais. Atuou também como *Trader* Proprietário para títulos públicos brasileiros, além de ter dado suporte à mesa proprietária gerenciando os controles de risco e P&L. Formado em Economia pela FEA-USP com MBA pelo Insper-SP.



Frederico Tebechrani – Diretor de Crédito (CCO)

Foi Gerente Sênior de crédito no Banco Bradesco e *Head* de Análise do *Large Corporate* no HSBC Bank Brasil. Antes disso, foi Gestor de Crédito e *Research* no Banco Pine. Com mais de 20 anos de experiência na área, trabalhou também nos bancos Itaú BBA, Société Générale e Unibanco. Formado em Engenharia de Produção pela Poli-USP e Mestre em Economia pelo Insper-SP. É certificado pela Apimec (CNPI).

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio**
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade
 - 6 Fatores de risco
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Mercado logístico e agronegócio

[Página 214 e 215 do Prospecto]

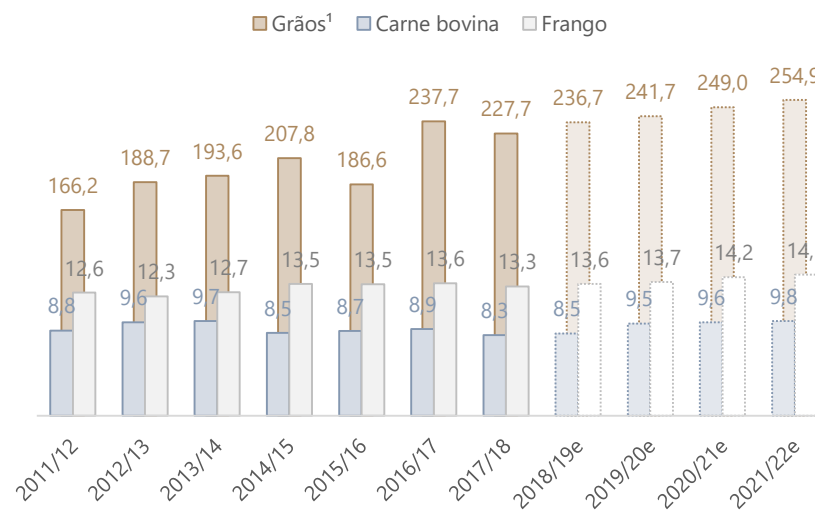
Após a crise de 2015/16, o Gestor entende ter surgido um hiato de capacidade de produção que pode ser utilizado nos próximos anos no caso de retomada.

O Gestor estima que a ociosidade será eliminada somente em 2022 e que para atingirmos um crescimento sustentável de 2,0% ao ano precisaremos de investimentos na ordem de 20% do PIB

PIB | Variação acumulada no ano (%)



Evolução da produção agrícola | Volume (milhões de toneladas)



Data Base:
Fonte: IBGE, Bacen, Conab e Ministério da Agricultura, Pecuária e abastecimento (MAPA)

1. Algodão, amendoim, arroz, aveia, canola, centeio, cevada, feijão, girassol, mamona, milho, soja, sorgo, trigo e triticale

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Mercado logístico e agronegócio | Produção

[Página 216 do Prospecto]

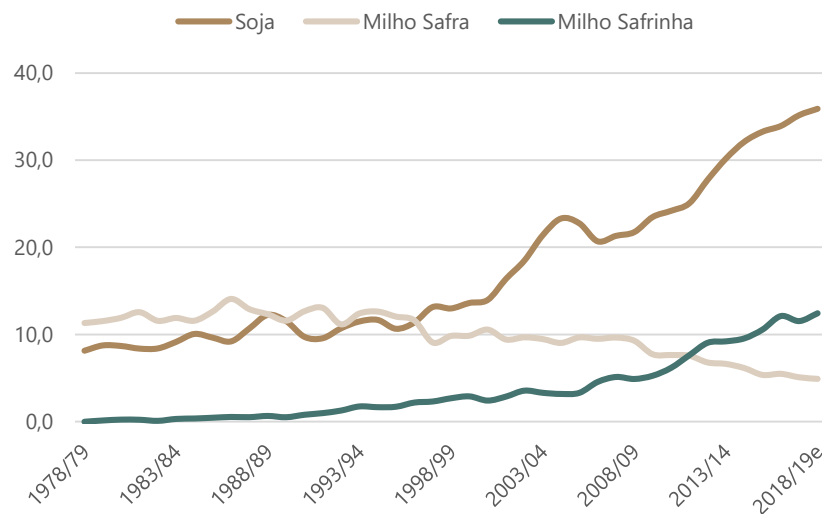
As culturas de soja e milho de 2ª safra foram vetores no crescimento da produção de grãos dos últimos anos.

Entretanto, a área plantada destas culturas avançou em um ritmo menor que o volume da produção em função dos ganhos de produtividade nos últimos anos (acima da média mundial¹).

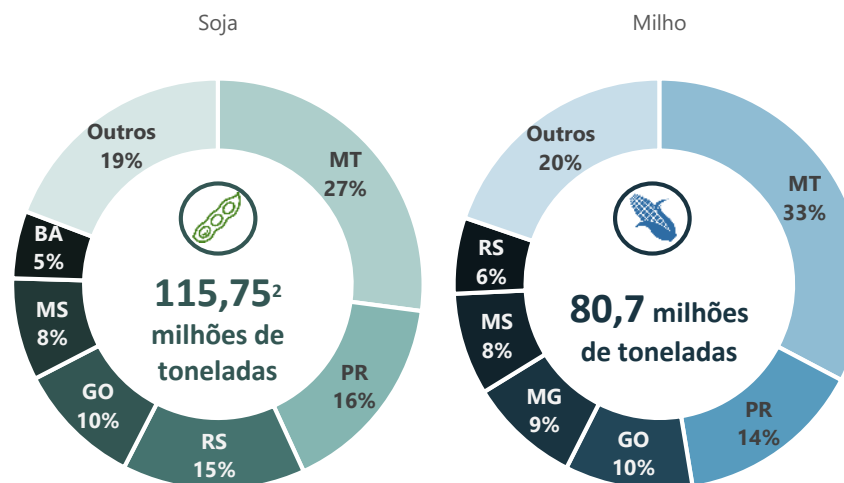
Na opinião do Gestor, a expansão de área de soja deverá ocorrer pela incorporação de áreas novas, áreas de pastagens naturais e também pela substituição de outras lavouras – milho safrinha deve acompanhar esta expansão.

A área de soja e milho, na visão Gestor, deve expandir também devido ao uso crescente como cultura relevante para produção de biocombustíveis.

Área plantada de milho e soja | milhões de hectares



Produção por estado | 2017/18



Fonte: IBGE, Conab e FC Stone [Data-Base]/ 1. Deverá manter-se forte o crescimento da produtividade total dos fatores, conforme trabalhos recentes têm mostrado, (Fuglie, K., Wang, Sun, Ball, V., 2012 e Gasques, et.al. 2016). Esses estudos mostram que a produtividade total dos fatores (PTF) tem crescido em média 3,5% ao ano ao longo dos últimos anos. Essa taxa é elevada se comparada à taxa média mundial que tem sido de 1,84% ao ano. Para o próximo decênio a PTF tem previsão de crescimento de 2,92% ao ano; 2. Produção Total Estimada para o Período 2018/19

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Mercado logístico e agronegócio | Armazenagem

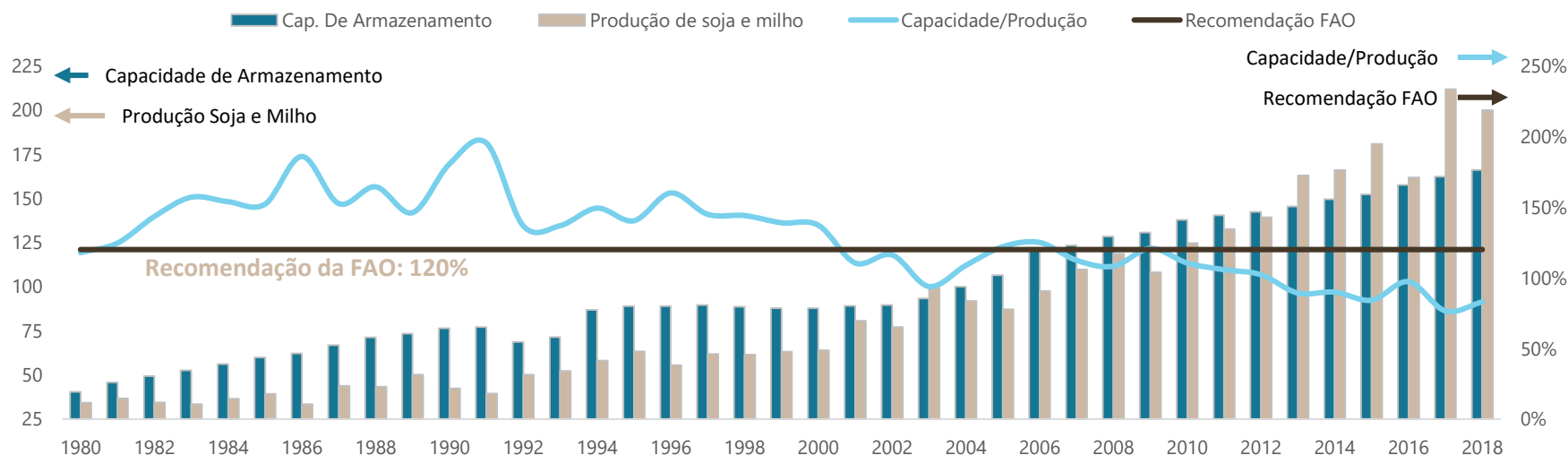
[Página 217 do Prospecto]

Na opinião do Gestor, a infraestrutura logística nacional deficiente e saturada, vem acarretando prejuízos ao agronegócio brasileiro.

O ritmo de crescimento produtivo é superior aos investimentos em logística e tem sobrecarregado cada vez mais o sistema brasileiro de escoamento da produção.

O déficit em capacidade estática de armazenamento de soja e milho vem se agravando nos últimos anos.

Capacidade estática como porcentagem da produção de grãos no Brasil | milhões de toneladas e %

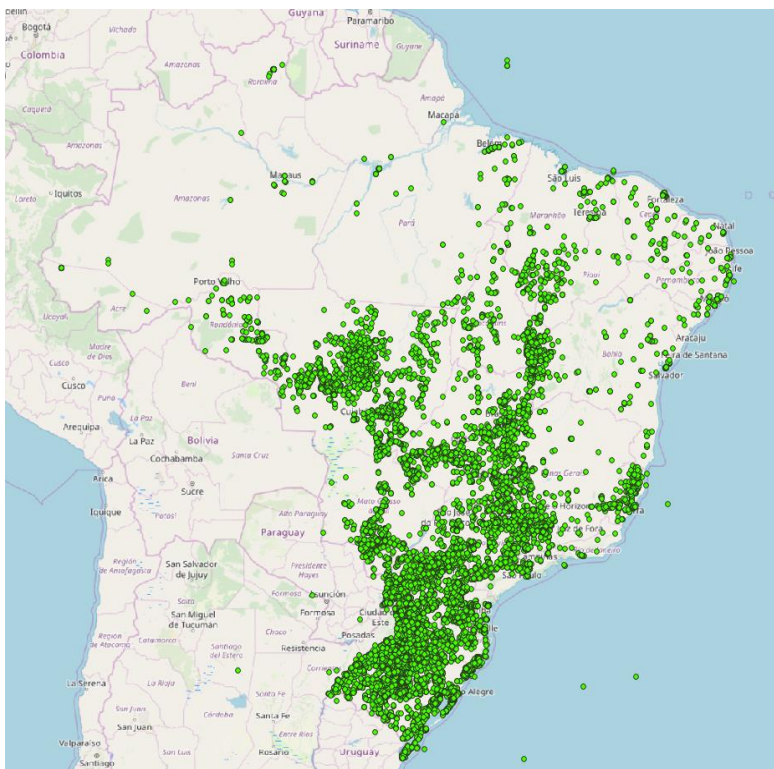


Fonte: IBGE, Conab, FAO (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação) e FC Stone

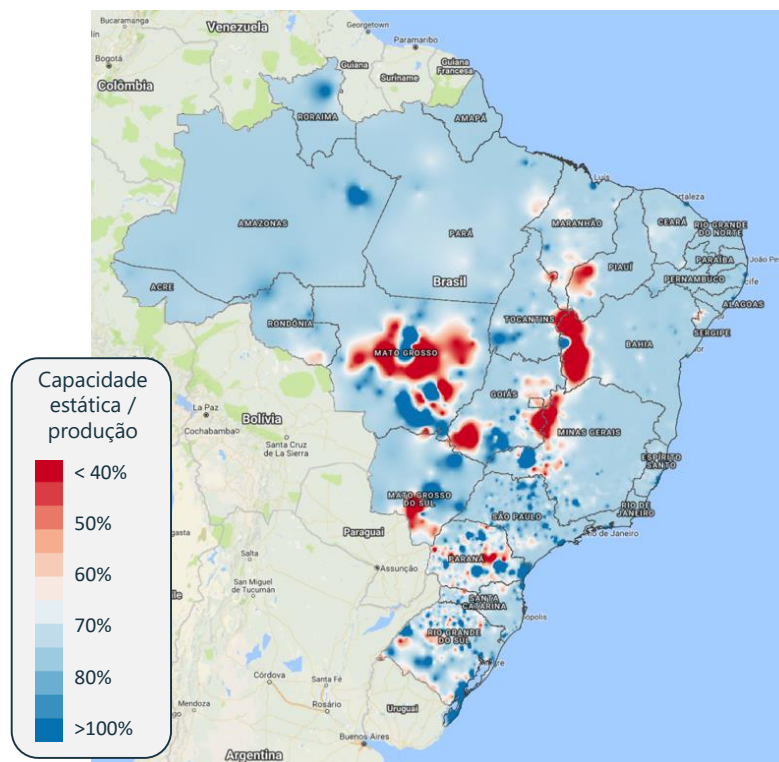


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Distribuição dos armazéns de grãos no Brasil



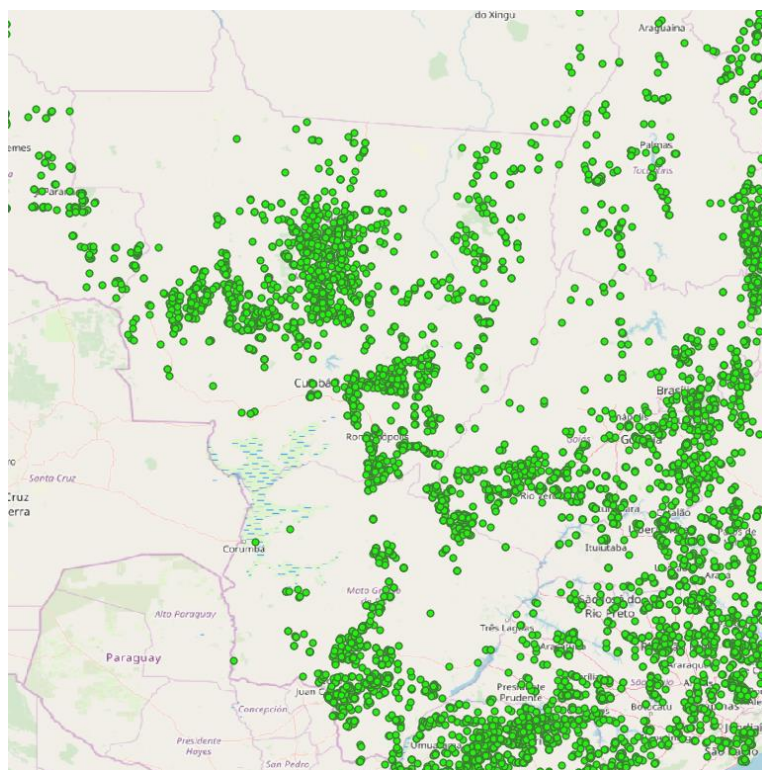
Densidade da capacidade estática em relação à produção



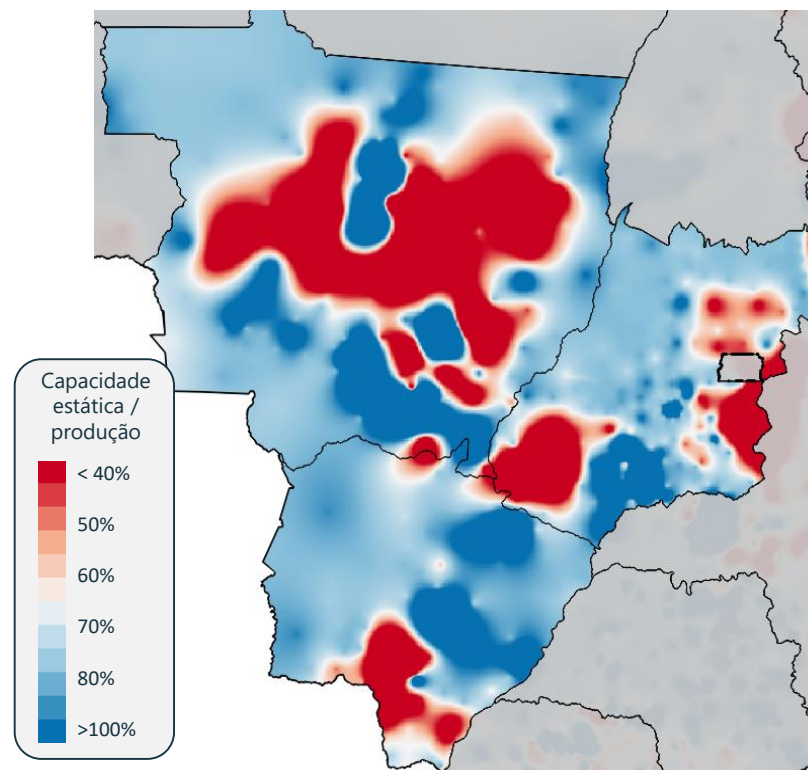
Fonte: IBGE, Conab e FC Stone

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Distribuição dos armazéns de grãos no Centro-Oeste



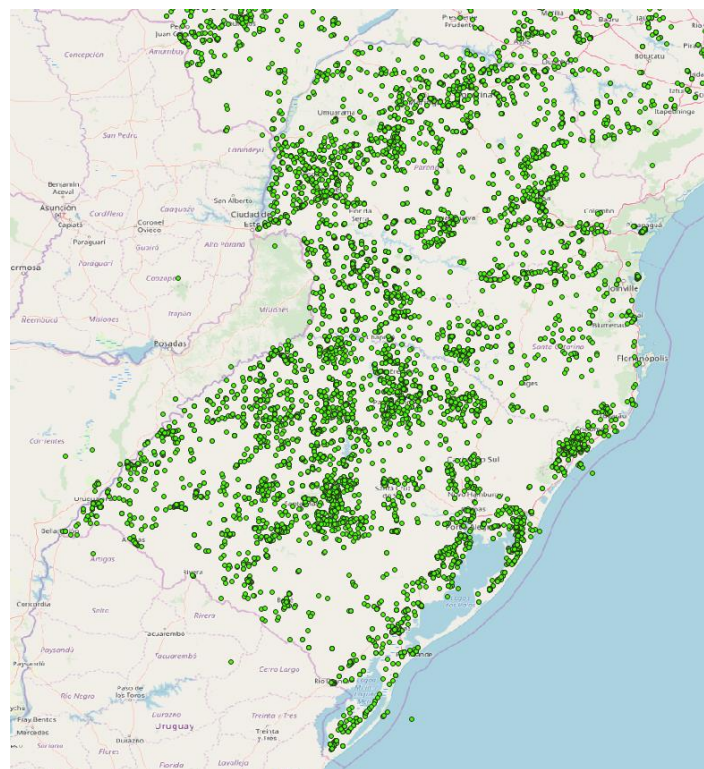
Densidade da capacidade estática em relação à produção



Fonte: IBGE, Conab e FC Stone

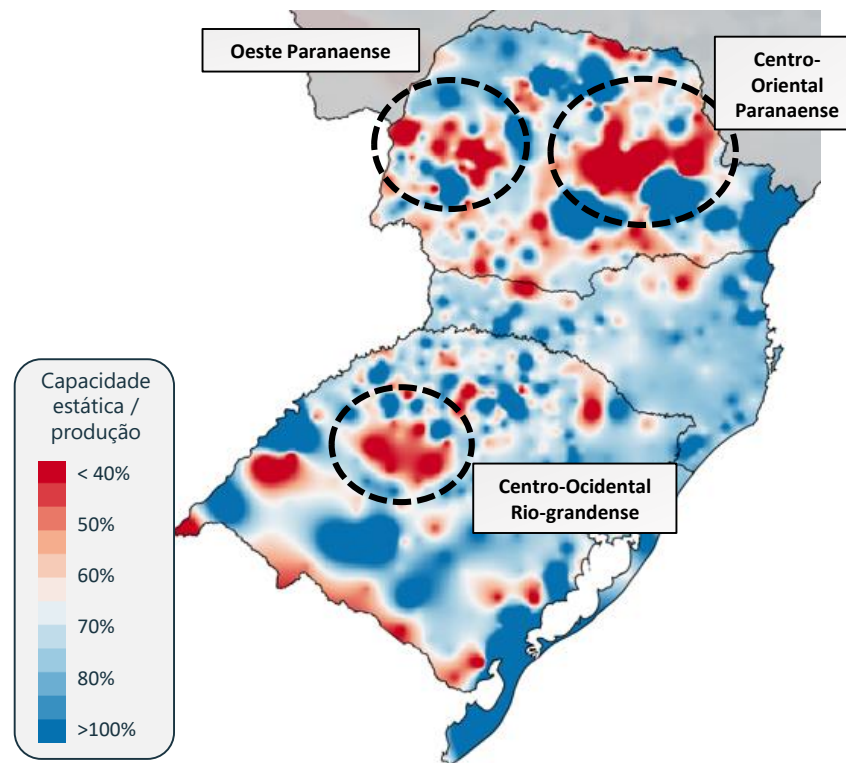
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Distribuição dos armazéns de grãos no Sul



Fonte: IBGE, Conab e FC Stone

Densidade da capacidade estática em relação à produção



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários**
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade
 - 6 Fatores de risco
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Política de investimentos

Objetivo

O QUASAR AGRO FII tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem para a cadeia do agronegócio

Para compor seu portfólio, o fundo deverá adquirir e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: Grãos; Açúcar/Alcool; Indústrias¹; Operadores logísticos²

Localização geográfica

O Gestor focará em áreas com déficits de armazenagem, analisando a capacidade estática em relação à produção de grãos

Ativos-Alvo

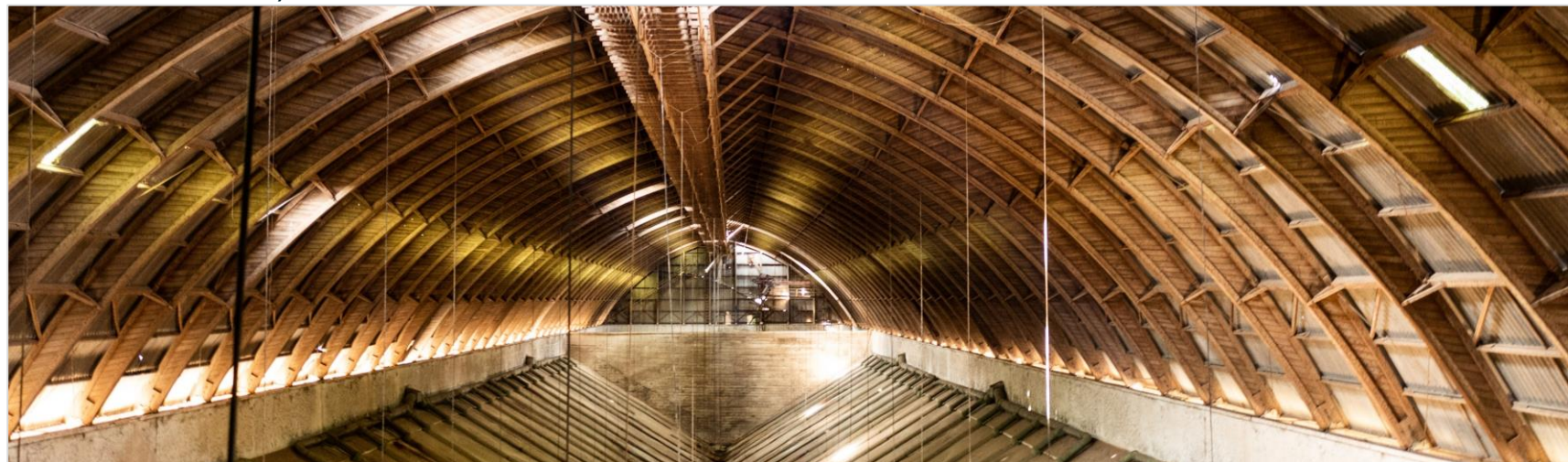
Unidades prontas ou em construção, relevantes para infraestrutura logística regional, em bom estado de conservação e estrategicamente posicionadas

Características

Política de investimentos do Fundo com um limite mínimo de 60% do PL do Fundo, escalonado conforme o regulamento, alocados em ativos com locatários que possuam *rating* de grau de investimento atribuídos pelo Gestor

Em termos de limites de exposição, a gestão também levará em conta a concentração por região, perfil do locatário³ e tipo de cultura⁴

QUASAR AGRO Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 32.754.734/0001-52



Início Estimado das atividades
Novembro de 2019

Administradora
BTG Pactual S.A.

Gestor
Quasar Asset Management LTDA.

Tipo Anbima
FII Renda Gestão Ativa

Público-alvo do Fundo
Investidores em geral

Escriturador e Custodiante
BTG Pactual S.A.

Taxa de administração
Até 1,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo⁵

Foco de atuação
Logística

1. Transformação de produtos agrícolas em produtos processados
2. Atuantes no escoamento da produção agrícola

3. Trading, cooperativa, produtor agrícola, operador logístico, sementeira, etc.
4. Soja, milho, algodão, café, cacau, açúcar, etc.

5. Escalonado conforme o Regulamento. Caso o fundo passe a integrar índices de mercado (ex.: IFIX), o percentual incidirá sobre o valor de mercado do fundo (média diária do preço de fechamento das cotas no mês anterior ao pagamento)



Administrador

Um dos principais players no segmento, com mais de 40 fundos imobiliários sob gestão ou administração

VBSO ADVOGADOS

Assessor jurídico do Gestor

Track record em operações estruturadas no agronegócio



Monitoramento e avaliação

Experiência relevante no setor – responsável pelos laudos e relatórios dos ativos



Consultoria técnica do Gestor

35 anos de expertise no setor agropecuário brasileiro e mundial, fornecendo análises e ferramentas



Consultoria técnica do Gestor

Especializada em Inteligência de mercado para o setor, acumulando experiência e relacionamento com clientes em todos os elos do agronegócio brasileiro



Consultoria e manutenção

Fornecedor de equipamentos de armazenagem no setor – responsável por manutenção dos ativos



Olivier Colas – Portfolio Manager

Com mais de 30 anos de experiência, foi Presidente da Coimex Trading e Vice-Presidente da Kepler Weber com atuação junto ao Mercado de Capitais e na área de Relações com Investidores. Ocupou também posições executivas em mercados globais pela Saint-Gobain e pela Royal Dutch Shell no Reino Unido, Estados Unidos, França e Brasil. Também é membro dos conselhos de administração da Invepar e da Eternit. Formado pelo Institut d'Études Politiques de Paris.



Eça Correia – Portfolio Manager

Mais 15 anos de experiência na área de consultoria na PwC, onde atuou como Diretor, coordenando gerentes e outros profissionais seniores em trabalhos de consultoria societária, tributária, M&A, inclusive em projetos no exterior. Realizou também projetos de reestruturação, com destaque para os setores de papel e celulose, bens de consumo e materiais para a construção. Advogado especialista em Direito Tributário pela USP e em M&A pelo Insper.



Fernando Ribeiro – Portfolio Manager

Trabalhou na área de *Investment Banking* do Banco Santander, focado em *Mergers & Acquisitions* e *Equity Capital Markets*. Atuou também em *Research* no Banco Santander e na gestão dos fundos de renda fixa, crédito estruturado e fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos. Formado em Economia pelo Insper com especialização em *Turnaround* de Empresas pelo Insper.

Composição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão | Breakdown por ativo (1/2)

[Página 222 do Prospecto]

<p>1 Paraná (PR-239) S&LB Capacidade estática: 47.000 toneladas Valor: R\$ 33,0 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>2 Rio Grande do Sul (RS-234) S&LB Capacidade estática: 64.000 toneladas Valor: R\$ 46,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>3 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 22.500 toneladas Valor: R\$ 15,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>
<p>4 Santa Catarina (BR-282) S&LB Capacidade estática: 39.000 toneladas Valor: R\$ 20,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>5 Santa Catarina (SC-305) S&LB Capacidade estática: 8.000 toneladas Valor: R\$ 7,2 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>6 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 20.000 toneladas Valor: R\$ 14,7 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>
<p>7 Rio Grande do Sul (RS-130) S&LB Capacidade estática: 90.000 toneladas Valor: R\$ 61,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>8 Santa Catarina (SC-305) S&LB Capacidade estática: 20.000 toneladas Valor: R\$ 15,9 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>9 Paraná (PR-549) S&LB Capacidade estática: 100.000 toneladas Valor: R\$ 50,6 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>
<p>10 Santa Catarina (SC-283) S&LB Capacidade estática: 40.000 toneladas Valor: R\$ 19,5 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>11 Paraná (PR-493) S&LB Capacidade estática: 27.000 toneladas Valor: R\$ 15,8 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>	<p>12 Obras de expansão e atualização dos ativos adquiridos Capacidade estática: 58.000 toneladas Valor: R\$ 99,0 MM Cap rate: 9,8% Prazo do contrato: 20 anos</p>

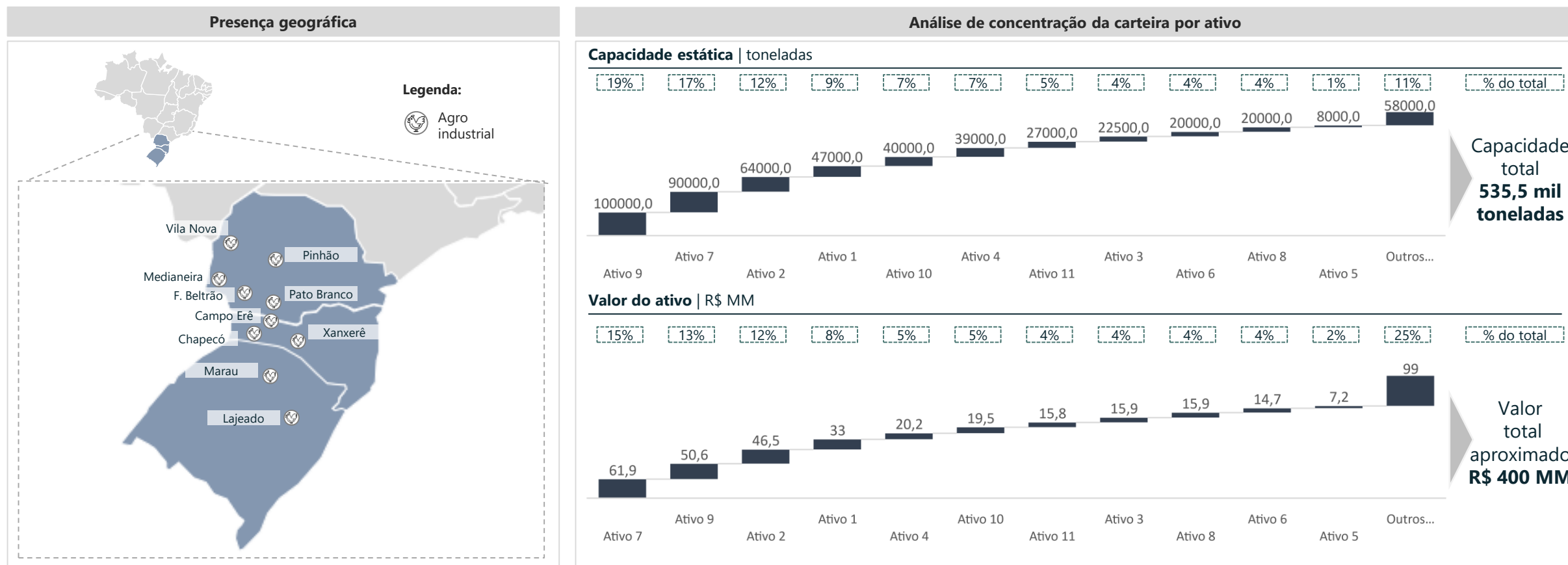
Valor Aproximado dos ativos
R\$ 400 milhões

Cap rate médio
9,8%

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Composição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão | Breakdown por ativo (2/2)

[Página 223 do Prospecto]

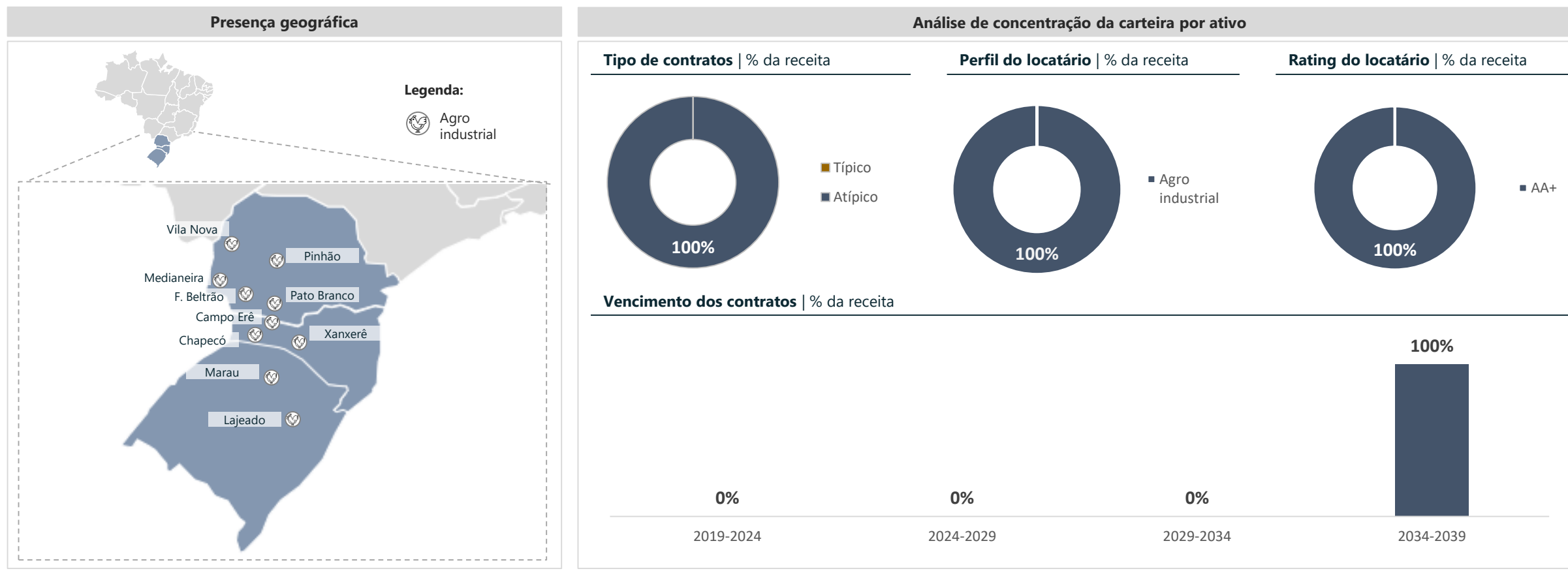


Notas: Os valores acima são aproximados.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Composição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão | Perfil dos contratos

[Página 223 do Prospecto]



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade**
 - 6 Fatores de risco
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

QUASAR AGRO FII | Características da oferta

[Páginas 27 a 40 do Prospecto]

Fundo	Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
Oferta	Instrução CVM nº400
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Gestor	Quasar Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Número de Séries	Série Única
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Montante Inicial da Oferta	R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais)
Quantidade Total de Cotas da Oferta	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil cotas)
Montante Mínimo da Oferta	R\$102.000.000,00 (cento e dois milhões de reais)
Preço por Cota	R\$ 100,00

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

QUASAR AGRO FII | Características da oferta

[Páginas 27 a 40 do Prospecto]

Aplicação Mínima Inicial	250 (duzentos e cinquenta) cotas, representando R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)
Regime de Distribuição	Melhores Esforços de Colocação
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3 por meio do DDA
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

25

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

QUASAR AGRO FII | Características da oferta

[Páginas 27 a 40 do Prospecto]

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas [] deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	08/07/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	30/09/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	01/10/2019
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	04/10/2019
5.	Início do Período de Reserva	08/10/2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	18/10/2019
7.	Encerramento do Período de Reserva	28/10/2019
8.	Procedimento de Alocação	30/10/2019
9.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	01/11/2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início	04/11/2019
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
12.	Data da Liquidação das Cotas	05/11/2019
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/11/2019

Notas: (1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme indicados no Prospecto. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", do Prospecto. (2) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade**
 - 6 Fatores de risco
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estudo de viabilidade | Resultado projetado (10 anos)

[Página 228 do Prospecto]

Montante Base da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ MM	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguéis	38.7	40.1	41.6	43.1	44.6	46.2	47.8	49.4	51.2	53.0
Rendimentos mobiliários	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Tx. Adm, Escrit e Gestao	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)	(6.8)
Demais despesas imobiliárias	-	-	-	-	(2.9)	(2.9)	(2.9)	(2.9)	(2.9)	(2.9)
Resultado Operacional Líquido	32.0	33.5	35.0	36.5	35.0	36.6	38.2	39.9	41.6	43.4
Dividendos	-32.0	-33.5	-35.0	-36.5	-35.0	-36.6	-38.2	-39.9	-41.6	-43.4
Dividend yield ⁽¹⁾	7.9%	8.3%	8.7%	9.1%	8.7%	9.1%	9.5%	9.9%	10.3%	10.8%

Montante Mínimo da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ MM	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita de Aluguéis	9.2	9.6	9.9	10.3	10.6	11.0	11.4	11.8	12.2	12.6
Rendimentos mobiliários	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Tx. Adm, Escrit e Gestao	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.6)	(1.7)	(1.7)	(1.7)
Demais despesas imobiliárias	-	-	-	-	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)
Resultado Operacional Líquido	7.7	8.0	8.4	8.7	8.4	8.8	9.2	9.6	10.0	10.4
Dividendos	-7.7	-8.0	-8.4	-8.7	-8.4	-8.8	-9.2	-9.6	-10.0	-10.4
Dividend yield ⁽¹⁾	7.9%	8.3%	8.6%	9.0%	8.6%	9.0%	9.4%	9.8%	10.2%	10.7%

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
 - 2 Contexto do setor agronegócio
 - 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
 - 4 Características da Oferta
 - 5 Estudo de viabilidade
 - 6 Fatores de risco**
 - 7 Equipe de Distribuição
-

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Riscos de mercado - Risco de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nacionais e internacionais, e dos critérios para precificação de ativos, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Administrador pode ser obrigado a alienar tais Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco sistêmico

O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo implicar em desaquecimento de determinados setores da economia e, eventualmente, perdas aos Cotistas.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

Risco tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis

às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados Ativos-Alvo do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador 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 Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas

Em determinados períodos é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção ou desocupados, ou ainda, serem desapropriados; (ii) carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores

mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Riscos de crédito dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de crédito dos Ativos-Alvo e de Outros Ativos

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos-Alvo estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos-Alvo nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais ativos) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização, vacância ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de os valores dos ativos imobiliários da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os Ativos-Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em imóveis que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser

renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos Contratos, inclusive por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no respectivo Contrato, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de necessidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, como, por exemplo, aluguéis mensais, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros 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.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco 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-Alvo, gerando, conseqüentemente, 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 Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das 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.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. 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, 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.

Risco relacionado às garantias dos ativos

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do Fundo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e

reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de atrasos e/ou não conclusão ou aumento dos custos das obras dos Ativos-Alvo

O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro. Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo. Ainda, o construtor dos Ativos-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos ativos. Ademais, o Fundo e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nas obras dos Ativos-Alvo para que os mesmos sejam concluídos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Ativos-Alvo

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários que tenham por função a armazenagem de produtos agropecuários em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar, arrendar, locar ou de renovar a locação de Ativos-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos-Alvo e dos condomínios em que se situam. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos e conseqüentemente do Fundo.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco de não contratação de seguro

Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Ativos-Alvo não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e o imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo os Ativos-Alvo que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, o Administrador poderá não recuperar a perda do Ativo-Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos-Alvo, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos-Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) ocorrência de problemas

ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo que pode acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o Fundo, a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o Fundo, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Ativos-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente remunerará os valores investidos pelo Fundo de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos-Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento de Ativo-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação e comprometendo as receitas do Fundo.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco de regularidade dos Ativos-Alvo

O Fundo poderá adquirir imóveis ainda em fase de construção e/ou regularização e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de emissão de novas Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas em eventuais emissões de novas Cotas 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 e a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais 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; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir 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 fundos de investimento imobiliário 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.

Risco de concentração de ativos

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Gestor pode ser obrigado a liquidar os Ativos Financeiros do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo.

Risco de pré-pagamento - Risco de rescisão de contratos típicos e atípicos de locação

Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tais ativos, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Risco de interpretação dos tribunais quanto à natureza atípica de contratos relativos aos Ativos-Alvo que sejam de propriedade do Fundo

Em virtude das peculiaridades e especificidades negociais envolvidas, os Contratos que tenham por objeto Ativos-Alvo que sejam de propriedade do Fundo poderão ser celebrados como contratos atípicos, nos termos do art. 54-A da Lei 8.245. Não obstante a celebração pelo Fundo de contratos atípicos, a interpretação, por parte dos tribunais, sobre a natureza de tais contratos e a não aplicação do previsto em referido artigo da Lei 8.245 poderá restringir o valor da Multa Rescisória, não reconhecer a renúncia, pelo locatário, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245 e impactar adversamente os resultados do Fundo e causar prejuízos a seus Cotistas. Ainda, os Ativos-Alvo poderão ser localizados em áreas rurais e os tribunais poderão entender que não se aplica a esses imóveis os dispositivos da Lei 8.245, impactando a execução de cláusulas benéficas ao Fundo previstas nos respectivos contratos de locação.

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) 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 do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação

poderá implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo

Os investimentos nos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos-Alvo. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos-Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo ou de direitos relativos aos Ativos-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Outros riscos exógenos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos-Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita no Prospecto, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos-Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" do Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento no Fundo.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm informações acerca do Fundo e dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Fatores de Risco

[Página 62 a 69 do Prospecto]

Riscos decorrentes de eventual descumprimento pelos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

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.

AGENDA

- 1 Quasar Asset Management
- 2 Contexto do setor agronegócio
- 3 Sobre o Fundo e os ativos imobiliários
- 4 Características da Oferta
- 5 Estudo de viabilidade
- 6 Fatores de risco
- 7 Equipe de Distribuição**

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Coordenador Líder

Investidor Varejo

Marcos Corazza
Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra

(11) 3526-1300

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Ana Alves
Fernando Miranda

(11) 3027-2225