

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Santa Fé INVESTIMENTOS

Gestora de
recursos
tradicional e
independente

Oferta Pública da 1ª Emissão de Cotas do
FIAGRO Santa Fé Terra Mater – FIAGRO Imobiliário

R\$ 500.000.000,00
FARM11



FIAGRO VERDE
Instrução CVM 400
Agosto 2021



Coordenador Líder



Coordenador

Guide

Coordenador

ÓRAMA

Coordenador

v'treo

Coordenador

**LEIA O PROSPECTO
PRELIMINAR ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM
ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES
DE RISCO'**



Ofertas Públicas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

02

DISCLAIMER

Esta apresentação foi preparada pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (“Coordenador Líder” ou “Modal”), pelo Banco ABC Brasil S.A. (“Banco ABC”), pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores (“Guide”), pela Vítreo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Vítreo”), pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Órama” e, em Conjunto com o Coordenador Líder, o Banco ABC, a Guide e a Vítreo, os “Coordenadores”) e pela Santa Fé Investimentos Ltda. (“Gestor”) (“Material Publicitário”), no âmbito da distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO- Imobiliário (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente) nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo, constantes do Regulamento (conforme abaixo definido) e do Prospecto (conforme abaixo definido) e não implica, por parte dos Coordenadores, 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 Publicitário 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 apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), assim como sua versão definitiva, quando disponível (“Prospecto Definitivo”, em conjunto com o Prospecto Preliminar, doravante denominados “Prospectos”), em especial a seção “Fatores de Risco”, bem como o regulamento do Fundo (“Regulamento”), antes de decidir investir nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados ao Fundo.

Os Prospectos poderão ser obtidos junto à MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”), aos Coordenadores, à CVM, e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) nos endereços indicados no slide 78 deste Material Publicitário.

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 dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas 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.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor 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 o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os Coordenadores 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, e (ii) não fazem nenhuma declaração, nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

03

DISCLAIMER

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas para assegurar que as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar (assim como o Prospecto Definitivo, quando disponível) e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES SOBRE A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTITUI VENDA, PROMESSA DE VENDA, OFERTA À VENDA OU SUBSCRIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, O QUE SOMENTE PODERÁ SER FEITO APÓS O REGISTRO DA OFERTA NA CVM.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DOS PROSPECTOS, QUANTO DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS SEÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DOS COORDENADORES (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, AO ADMINISTRADOR, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE MATERIAL É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” ATUALMENTE VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

OS TERMOS UTILIZADOS NESTA APRESENTAÇÃO, INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS (ESTEJAM NO SINGULAR OU NO PLURAL), QUE NÃO SEJAM DEFINIDOS DE OUTRA FORMA NESTA APRESENTAÇÃO, TERÃO OS SIGNIFICADOS QUE LHES SÃO ATRIBUÍDOS NO PROSPECTO.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

04

AGENDA

1

A Santa Fé

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| 2. Panorama Setorial | 5. Termos de Condições da Oferta |
| 3. O Terra Mater Fiagro | 6. Fatores de Risco |
| 4. Estudo de Viabilidade | 7. Contatos da Distribuição |

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

05



Santa Fé

INVESTIMENTOS

PELA DEMOCRATIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS NO BRASIL

A Santa Fé Investimentos tem como missão proporcionar valorização patrimonial aos seus clientes de forma consistente, atuando para retorno de médio e longo prazo, gerando simultaneamente valor à sociedade.



*Fundo Santa Fé Aquarius FIM





Aderência ao código ANBIMA



5 estrelas globais Morningstar*
31/07/2021

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

07

EQUIPE DE GESTÃO



SERGIO BUENO
Portfolio Manager

Sergio é Administrador de Empresas pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) em 1989. Iniciou sua carreira na Santa Fé em 1987, onde permanece até os dias atuais. Além de sua atuação no mercado financeiro, Sergio foi um dos sócios responsáveis pelo projeto da Agrícola Rio Galhã, onde estruturou todos os processos para o cultivo de soja, milho e integração lavoura pecuária. .



FABIO FOCACCIA
Investment Strategist

Fabio é Engenheiro Mecânico pelo Instituto Mauá de Tecnologia (2004). Iniciou sua carreira como trainee no Banco Safra em Nova York na área de Trading Desk, onde atuou também como Associate na área de Equity Sales e posteriormente como Executive Director em São Paulo. Durante 8 anos, atuou como Head of Equity Sales & Corporate Access Team no Banco J.P. Morgan no Brasil. Fabio também possui passagens pelo Itaú BBA, Banco Fibra e pela BLP Asset Management. Juntou-se ao time da Santa Fé em novembro de 2020.



ANA LUISA DA RIVA
Chief Sustainability Officer

Ana Luisa é formada em Medicina Veterinária pela USP e pós-graduada em Ciências Ambientais com foco em Economia Institucional e Desenvolvimento da Fronteira Agrícola na Amazônia. Ana possui uma carreira em temas ESG, sendo diretora executiva do Instituto Semeia por 6 anos. Anteriormente, foi Officer no IFC-Banco Mundial e professora em Programas Corporativos sobre “Negócios e Meio Ambiente” para “Brazilian Business School (BBS)”, no Brasil e na África. Co-fundou a empresa “Ouro Verde Amazônia”.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

08

EQUIPE DE GESTÃO



MARCELO ZAPAROLI
Legal

Formado em Direito pela Universidade de Ribeirão Preto (1995). Especialista em Contratos e Negócios Agrários.. Trabalhou por 11 anos na Biosev S/A, na função de Coordenador Jurídico na Área de Contratos Agrários.



ANGELA BOISEAUX
Compliance

Angela é advogada formada pela PUC-SP com pós-graduação em Direito Contratual pela PUC/COGEAE. Atua há 14 anos como compliance, tendo atuado anteriormente em instituições internacionais como CommerzBank e JPMorgan. Possui certificação em compliance pelo programa de qualificação operacional (PQO) da B3 e Certified Anti-Money Laundering na ACAMS.



GABRIEL DINIZ JUNQUEIRA
Analyst

Gabriel iniciou sua carreira atuando na área de Private Banking do Banco JP Morgan no Brasil. Realizou um período acadêmico na Universidade Luigi Bocconi em Milão. É estudante de engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

09



CÉLERES
Especialista Técnico

CONSULTORIA AGRO

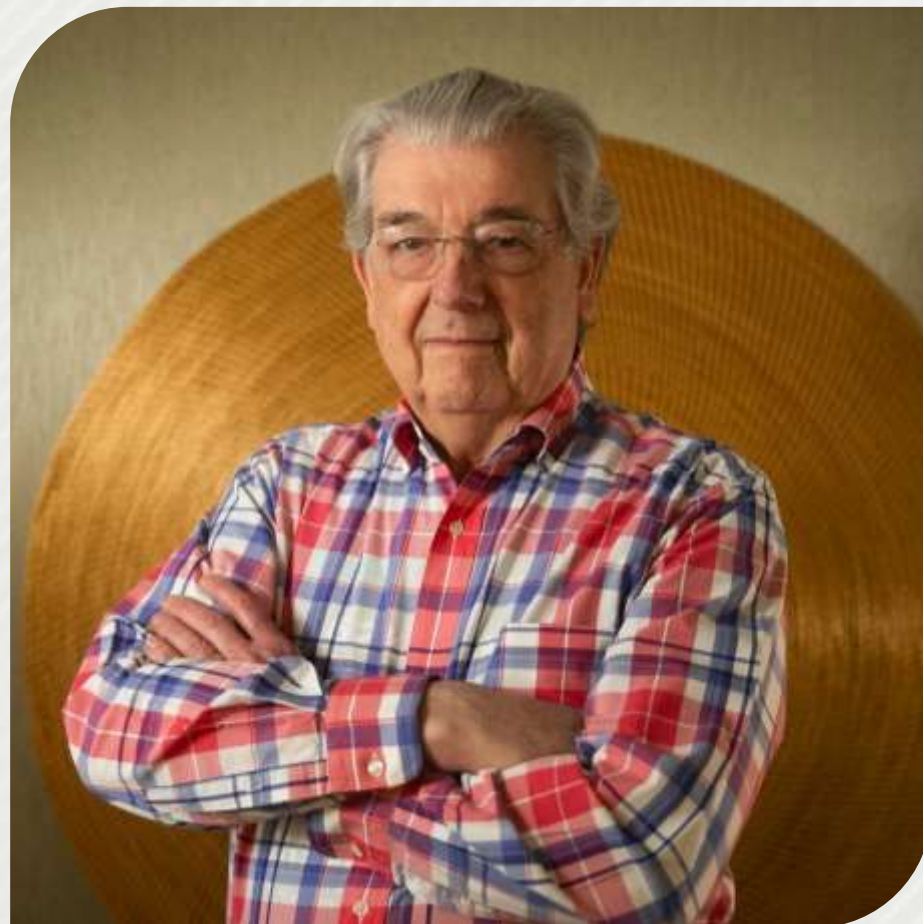
A Céleres é uma empresa de consultoria focada em atender demandas específicas do agronegócio. Sediada em Uberlândia/MG, possui como principais serviços a análise de toda a cadeia agroindustrial (dos insumos até o consumidor final) com o objetivo de mapear oportunidades, estruturar modelos de negócio e assessorar em processos de FP&A. Possui participação nacional e internacional em estudos sobre os benefícios socioambientais associados à adoção da biotecnologia. Seus principais clientes são: empresas que atuam no setor agrícola brasileiro, como empresas de insumos, grandes grupos de produção, além de processadoras e empresas financeiras.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

10

CONSELHO AGRO



FERNANDO BUENO
CEO da Santa Fé Investimentos

Com mais de 55 anos de carreira no mercado financeiro, implantou a Caderneta de Poupança São Paulo Minas em 1966; coordenou a implantação do mercado de ouro como ativo financeiro no Brasil; membro fundador da BOVESPA, foi membro de seu Conselho de Administração (1974/1976); associado fundador da BM&F. É advogado pela Universidade de São Paulo, também cursou Administração Financeira pela Universidade de Stanford – Califórnia, USA em 1968

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

11

CONSELHO AGRO



EDUARDO CENTOLA
Membro do Conselho de
Administração do Banco Modal

Formado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas, realizou grande parte da sua carreira nos Estados Unidos, tendo passagens importantes pelo Merrill Lynch como Co-Head de M&A e na Goldman Sachs como Co-Head de América Latina. Retornou ao Brasil como CEO do UBS e Presidente da Divisão de Banco de Investimentos no Brasil. Atuou como Co-CEO do Banco Modal de 2012 a 2021 e atualmente é Membro do Board do Banco Modal.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

12

CONSELHO AGRO



MARCIA MARTINS
CEO da Ecoarts

Advogada formada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Marcia atuou tanto no mercado financeiro quanto em escritórios de advocacia. Atualmente é a sócia responsável pelo escritório Martins Miguel Sociedade de Advogados e pela Ecoarts, uma empresa focada na preservação e um modelo sustentável de negócios que se adequa às novas tendências de preservação da Floresta Amazônica.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

13

AGENDA

1. A Santa Fé

2 **Panorama Setorial**

3. O Terra Mater Fiagro

4. Estudo de Viabilidade

5. Termos de Condições da Oferta

6. Fatores de Risco

7. Contatos da Distribuição

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

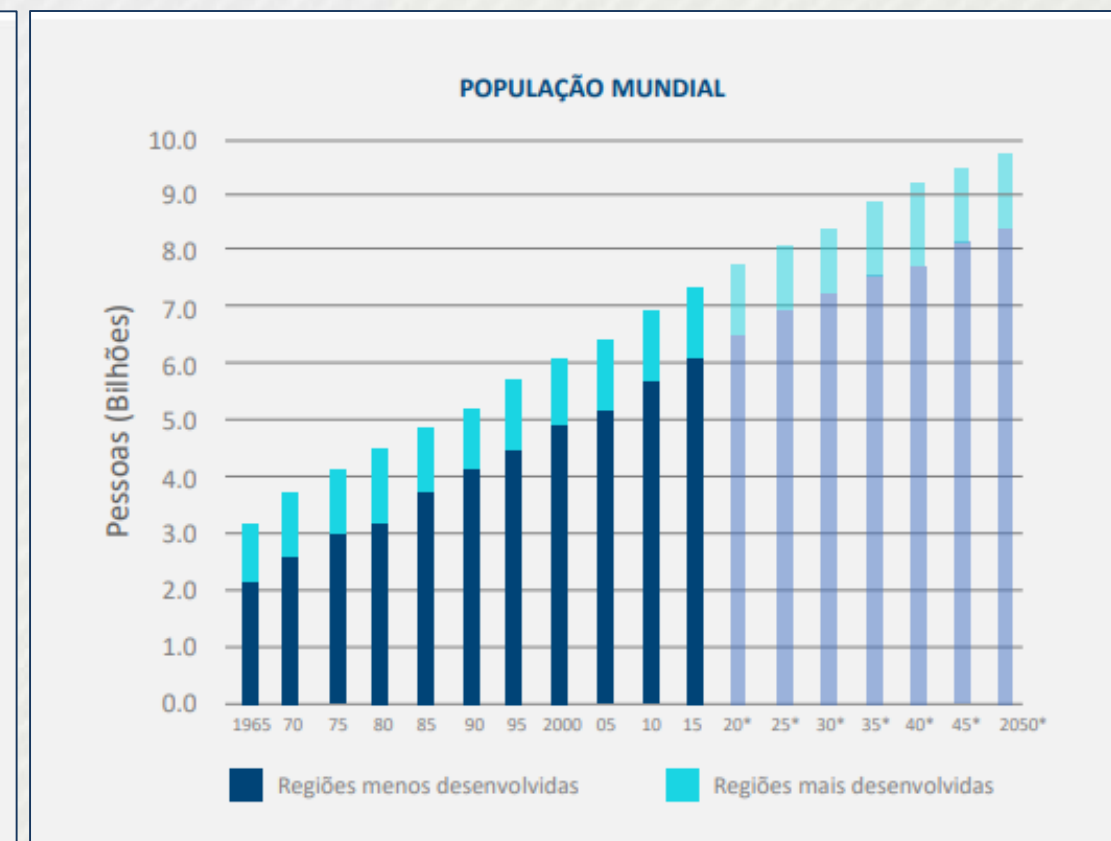
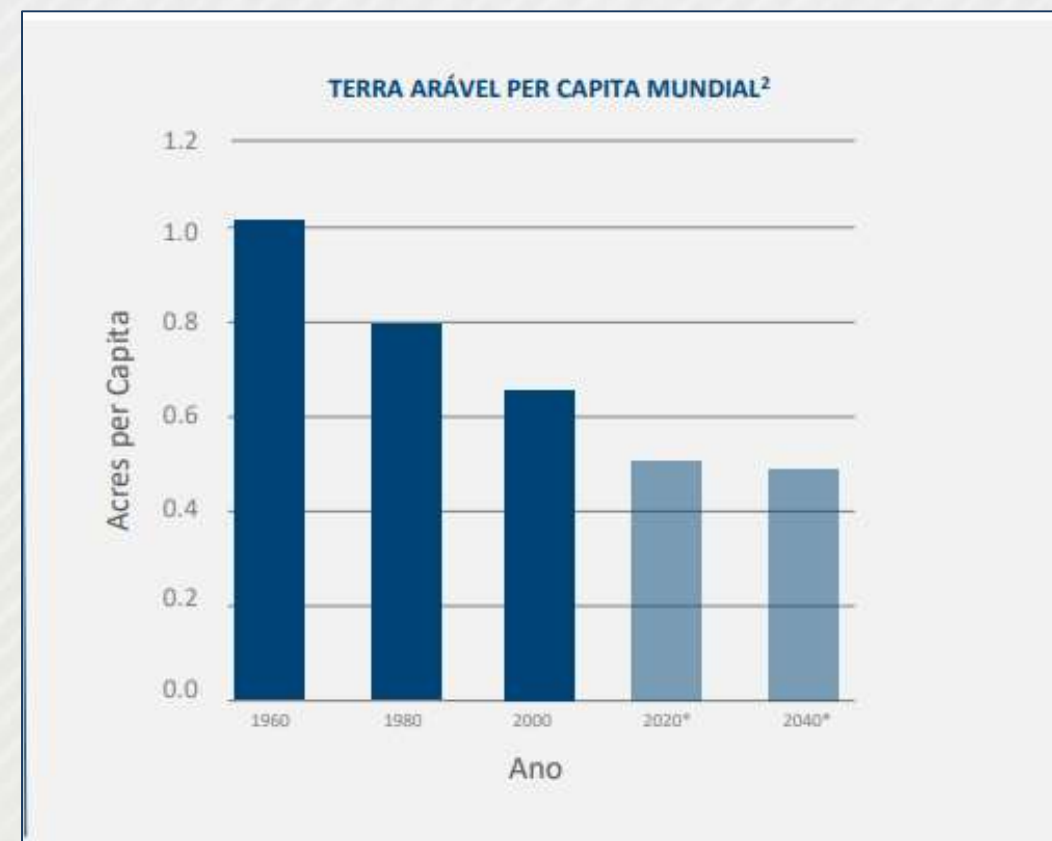
MATERIAL PUBLICITÁRIO

15

CRESCIMENTO POPULACIONAL COMPARADO À OFERTA DE TERRAS

Terra é um ativo finito!

O uso racional e sustentável é uma proteção à vida!



Fonte: Gladstone Land Corporation *Estimado 1. Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations
2. "World Agriculture Towards 2030/2050: The 2012 Revision", Food and Agriculture Organization of the United Nations, June 2012 (latest publication date)

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

16

PANORAMA MUNDIAL DAS COMMODITIES

Índice CRB (Commodity Research Bureau)



No último ciclo das commodities, houve uma valorização do índice de **+218%**.

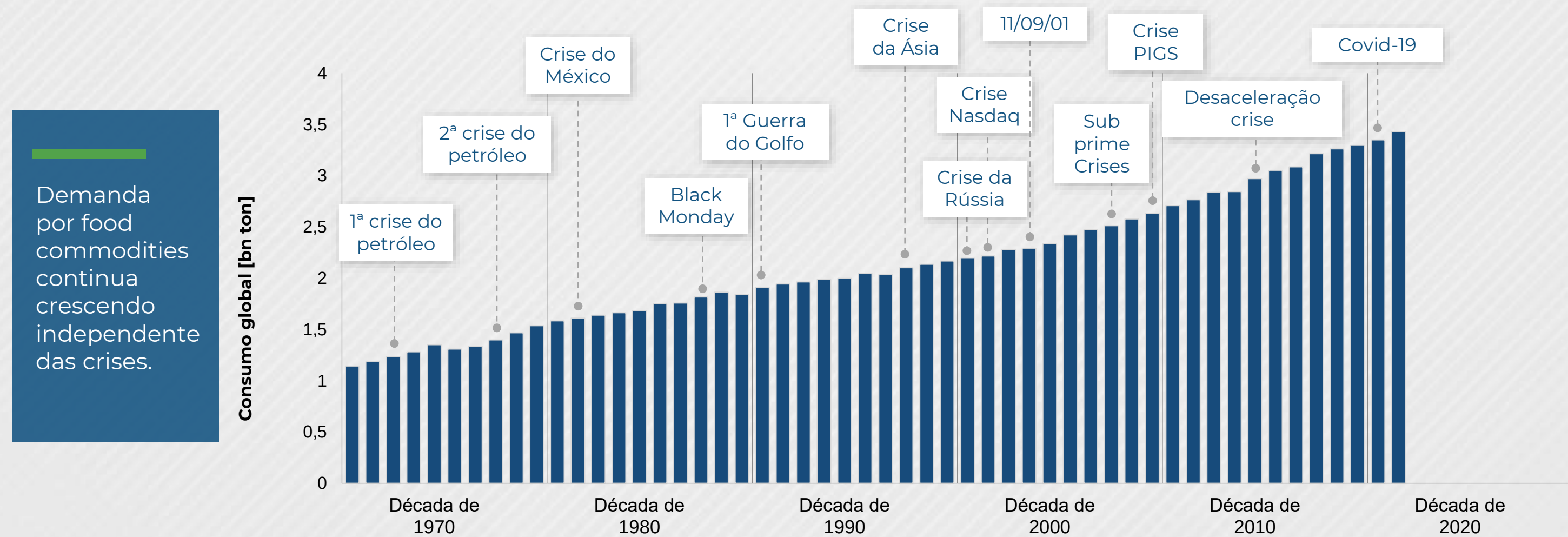
Fonte: Bloomberg

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

17

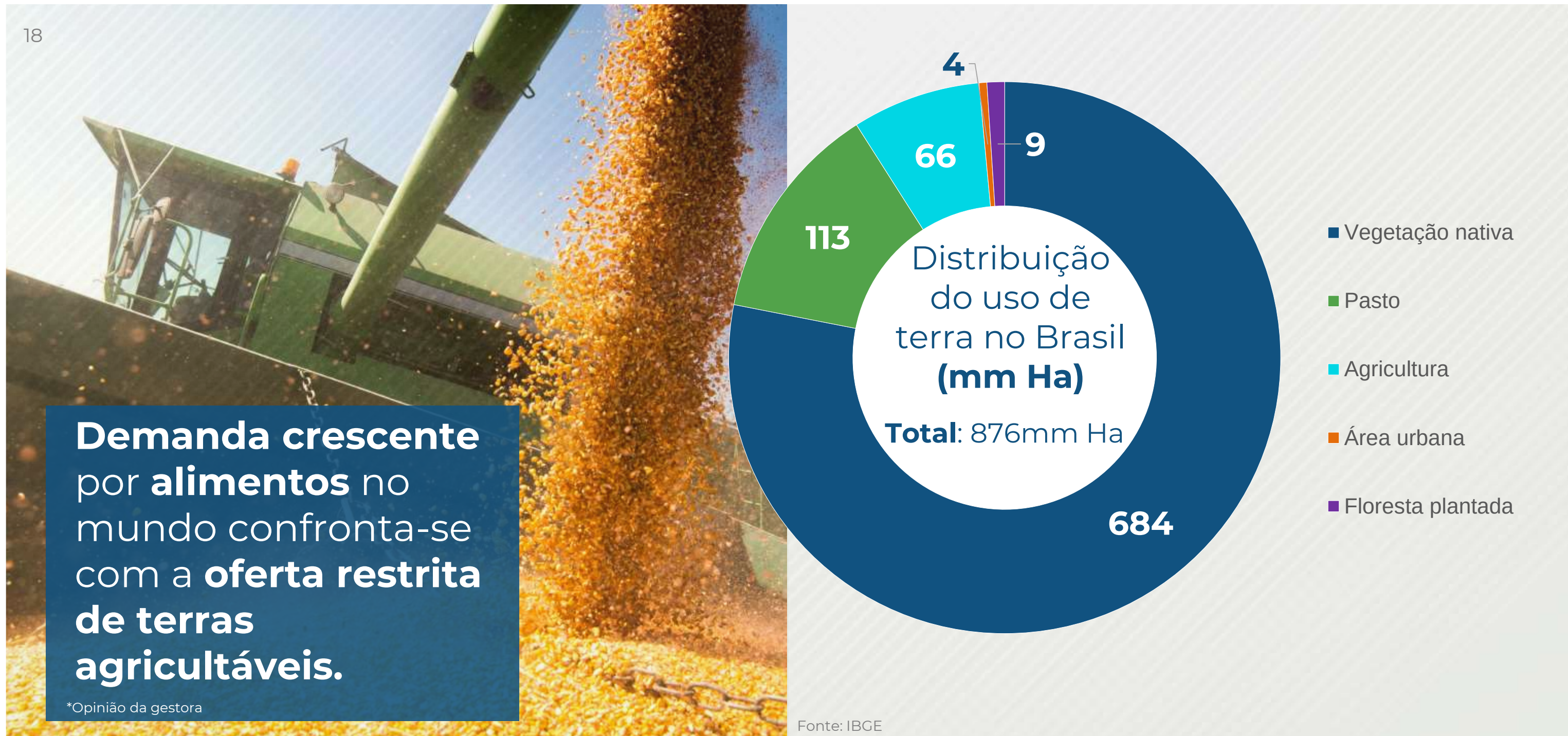
DEMANDA GLOBAL POR FOOD COMMODITIES



Fonte: FAO/USDA/IMF/CÉLERES® | Elaboração: CÉLERES® | Atualizado em Junho/21 | 1/ Consumo doméstico global de grãos e oleaginosas

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

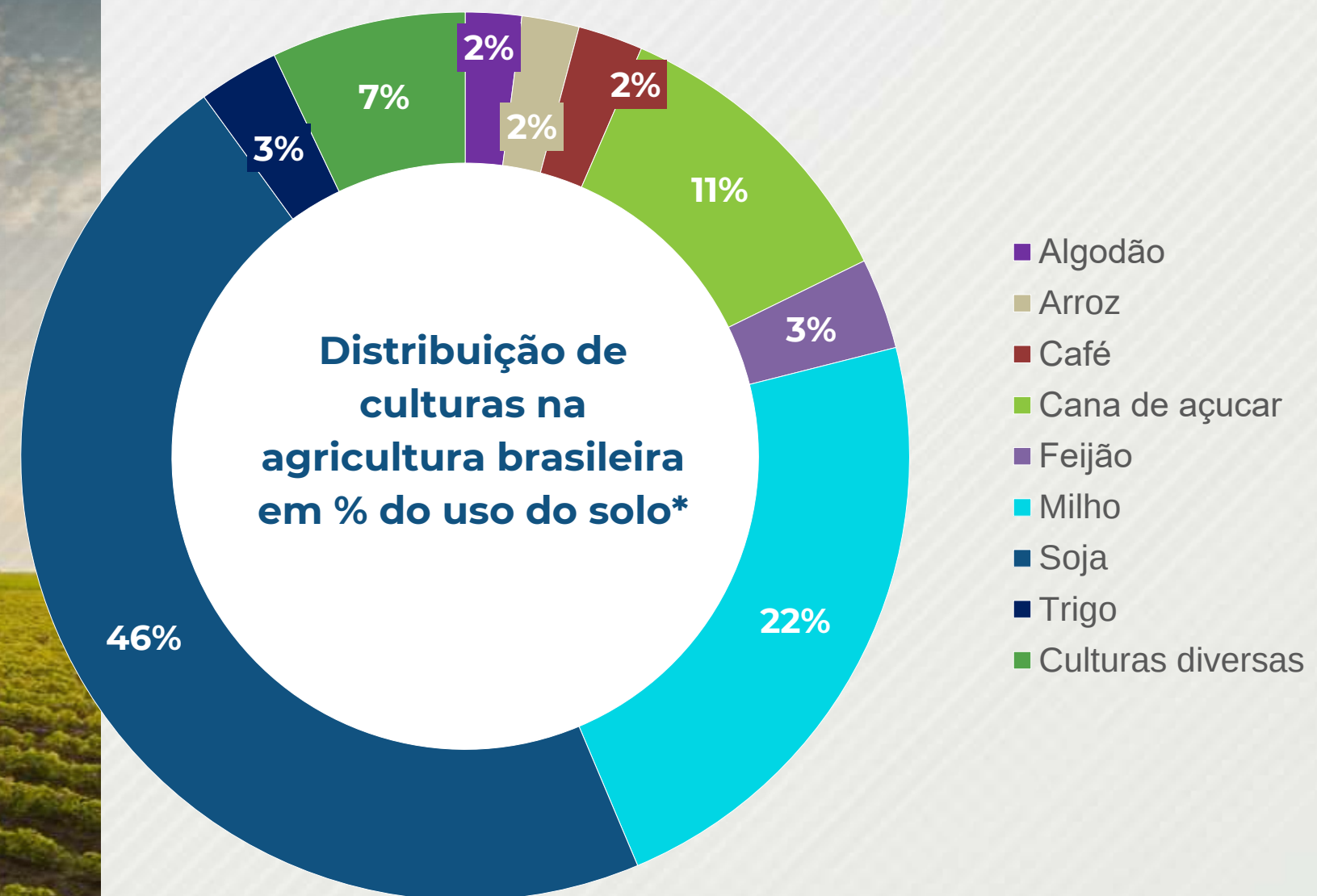


LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

19

Com a pandemia, o **agronegócio no Brasil** demonstrou resiliência e contribuiu com **26,6% do PIB** em 2020.



Fonte: IBGE (Estimativa 2020) * Percentuais arredondados

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

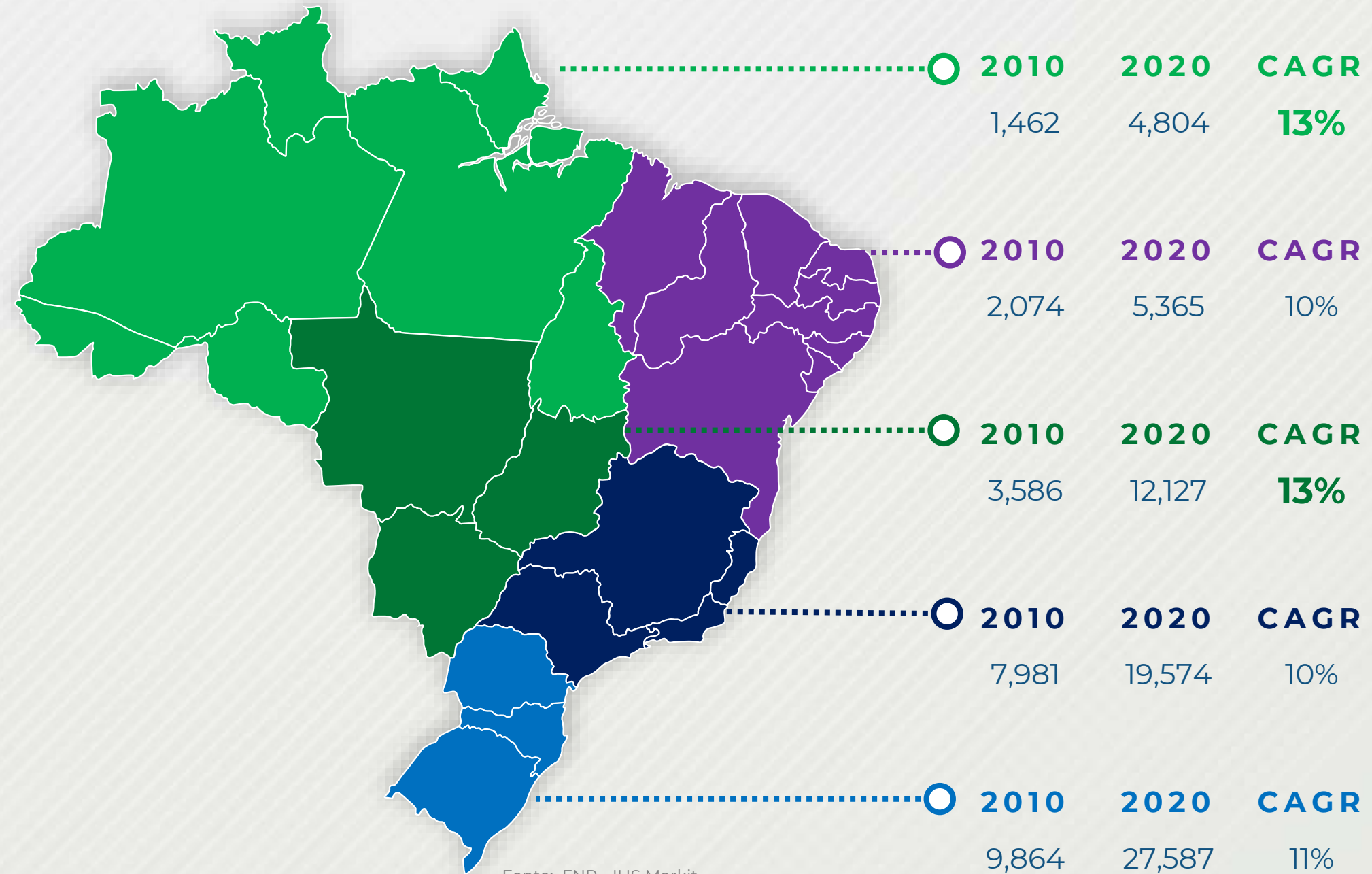
21

O INVESTIMENTO EM TERRAS NO BRASIL TEM VALORIZAÇÃO HISTÓRICA.

As áreas já consolidadas nas regiões sul e sudeste possuem taxas de valorização anuais por volta de **10% a 11%**, enquanto as fronteiras agrícolas no norte e centro oeste têm taxas de **13%**

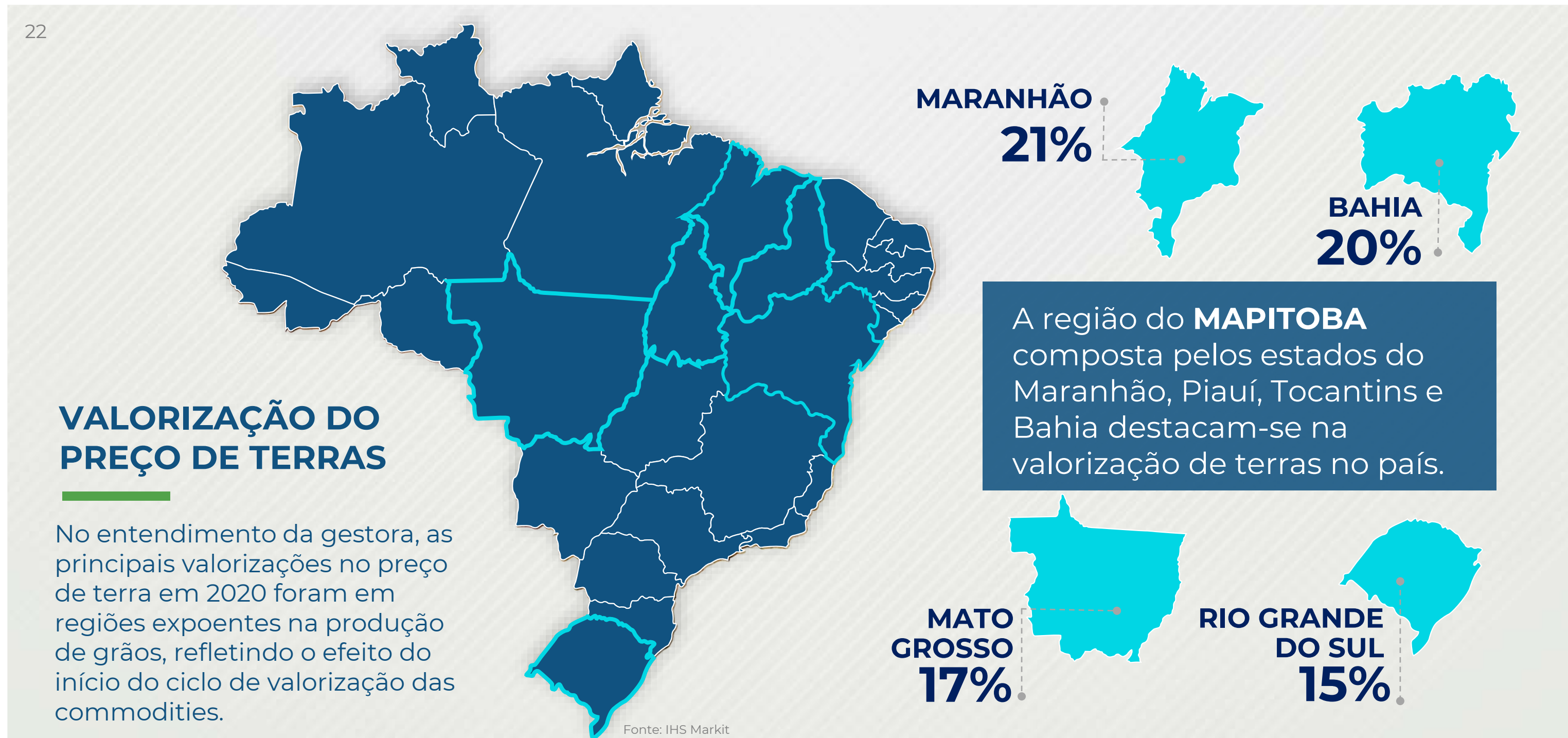
Evolução do preço de terra no Brasil por região

INCLUINDO ÁREAS JÁ EM OPERAÇÃO EM BRL/HA



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

23

AGENDA

1. A Santa Fé
2. Panorama Setorial
- 3. O Terra Mater Fiagro**
4. Estudo de Viabilidade
5. Termos de Condições da Oferta
6. Fatores de Risco
7. Contatos da Distribuição

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



24

A SANTA FÉ É
AGROAMBIENTAL

TERRA MATER

**TERRA MATER É
UM FIAGRO COM
FOCO EM LAND
EQUITY**

Investimento voltado para
valorização de terras
agrícolas no Brasil, com
metas de sustentabilidade
definidas e monitoradas por
uma plataforma digital

**LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

25

OBJETIVO: AMPLIAR A OPORTUNIDADE DE ACESSO AO
INVESTIMENTO EM TERRAS, COM FOCO NA

PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL

**LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

26

PILARES DA NOSSA TESE DE INVESTIMENTO



ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADES

- Cana de Açúcar;
- Grãos/Algodão Sequeiro;
- Grãos/Algodão Irrigado;
- Soja;
- Pecuária;
- Isenção Fiscal da distribuição dos Dividendos.



VALORIZAÇÃO DE TERRAS

- Melhorias de Infraestrutura (Construção de Ferrovias, Hidrovias e Pavimentação de Estradas);
- Aumento da Demanda Mundial por Commodities, em especial por aquelas produzidas de forma responsável;
- Isenção Fiscal da distribuição dos lucros.
- Transformação/Melhoria da Fertilidade do Solo (Processo de Transformação desde o Cerrado até a Agricultura);
- Crescimento Econômico e do Poder Aquisitivo da População;



PROTEÇÃO NATURAL CONTRA A INFLAÇÃO

Resiliência do valor da terra.



PERSPECTIVA DE MONETIZAR SERVIÇOS E ATIVOS AMBIENTAIS

- Mercados associados à Serviços Ambientais (Créditos de Carbono, Títulos Verdes e outros);
- Compra de terras por estrangeiros.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

27

CRITÉRIOS PARA ESCOLHA DOS ARRENDATÁRIOS

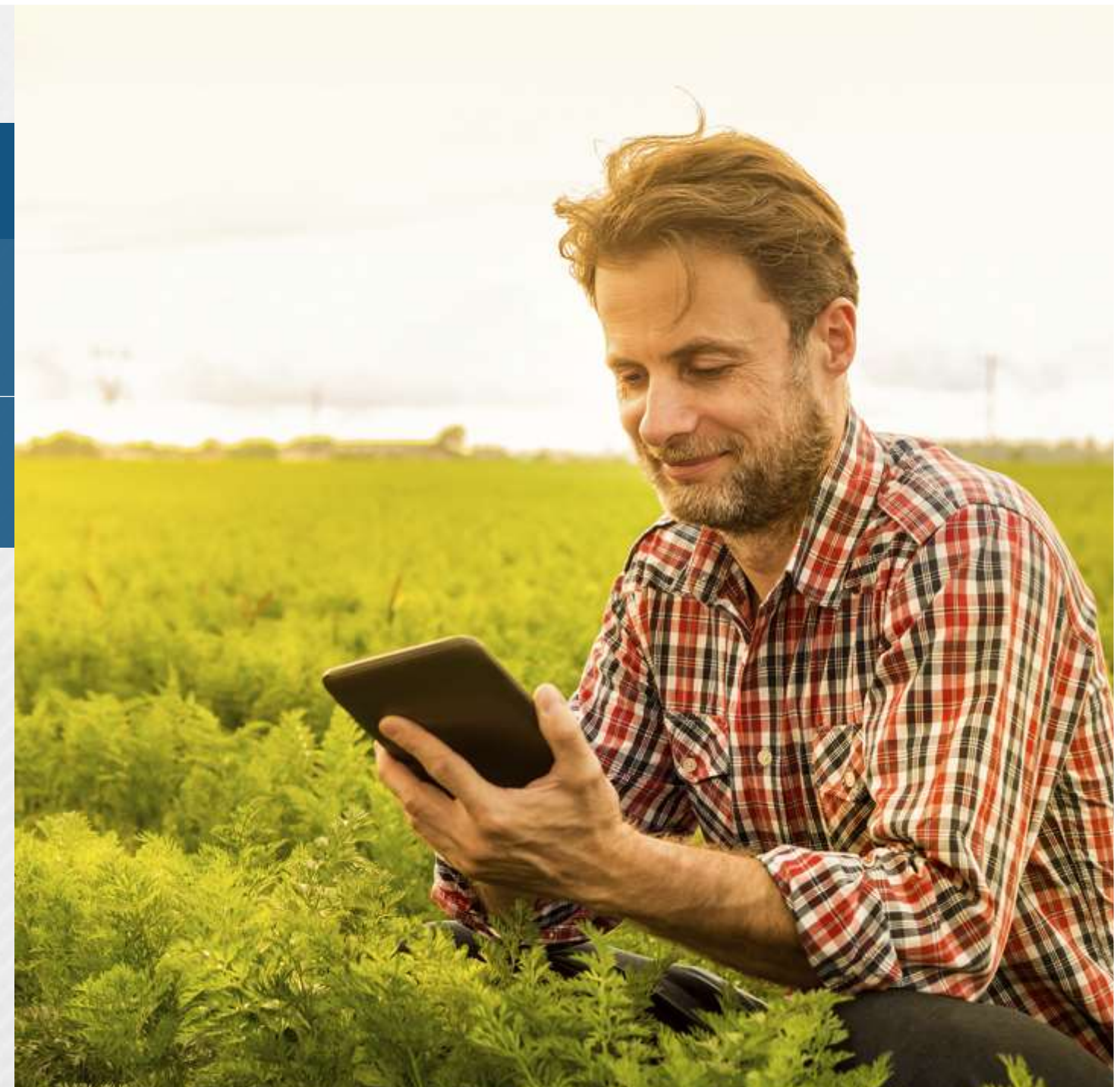
Histórico de cultivo de no mínimo 10 anos nas regiões prospectadas e nas culturas demandadas;

Boas práticas produtivas, sociais e ambientais.

Reputação regional e histórico de crédito.

ÁREA CULTIVADA	# PLAYERS	CAPEX
> 100,000 ha/ano	<15	~US\$ 850 mm
50 k ≤ 100 k ha/ano	~30	~US\$ 450 mm
20 k ≤ 50 k ha/ano	~50	~US\$ 250 mm
10 k ≤ 20 k ha/ano	~80	~US\$ 150 mm
≤ 10 k ha/ano	>150	~US\$ 50 mm

Fonte: CÉLERES®



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

28

NOSSOS MAIORES DIFERENCIAIS



Especialização e **sinergia da equipe**;



Escalabilidade e potencial redução de custos na gestão;



Isenção fiscal na distribuição dos resultados;



Liquidez em função da negociação das **cotas na B3**;

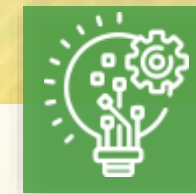
FARM11



Equipe com Experiência de décadas na **produção agrícola**, atuando nas oportunidades e desafios de conservação.



A gestora preza pela **produção sustentável** e conversão de **terras degradadas em terras produtivas**.



Transparência na divulgação de informações com **uso de tecnologia**.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

29

NOSSO PROCESSO DE INVESTIMENTO

1

ORIGINAÇÃO DE ATIVOS

- Propriedades localizadas em regiões de valorização agrícola;
- Boa demanda de arrendatários;
- Condições climatológicas adequadas;
- Buscamos solos com pelo menos 15% de argila.

2

MODELAGEM FINANCEIRA E ENQUADRAMENTO DE NEGÓCIO

- Perspectiva de valorização decorrente de melhorias externas;
- Arrendamentos crescentes ao longo do período.

3

PROCESSO DE DUE DILIGENCE NAS PROPRIEDADES SELECIONADAS

- Análise Jurídica da Documentação;
- Verificação de Matrículas e Demarcações Geográficas;
- Análise socioambiental preliminar, com base em critérios sociais, ambientais e produtivos
- Análise de eventuais passivos ambientais e jurídicos.

4

NEGOCIAÇÃO DE COMPRA

- Cálculo do valor que entendemos justo;
- Negociação direta com o proprietário;
- Negociação de pagamentos e ajustes;
- Negociação com o arrendatário;
- Inclusão das propriedades na plataforma Produzindo Certo e emissão de certificado de produção socioambiental.

5

MONITORAMENTO E VALORIZAÇÃO DO ATIVO

- Monitoramento da conservação da biodiversidade, do solo, da água, dentre outros;
- Monitoramento de aspectos sociais da produção;
- Monitoramento produtivo;
- Monitoramento de mercado.

6

VENDA DO PORTFÓLIO E AQUISIÇÃO DE NOVAS PROPRIEDADES

- Venda do Portfólio;
- Aquisição das outras propriedades do pipeline;
- Distribuição do lucro aos cotistas;
- Início de um novo ciclo de investimentos.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

30

INVESTIMENTO SUSTENTÁVEL NO AGRONEGÓCIO

Aumento de **produtividade** das áreas já ocupadas e de áreas degradadas.

A **conversão de áreas degradadas** contribui para o cumprimento da meta de restauração de 15 milhões de hectares de pastagens, assumida pelo Brasil no **Acordo de Paris**.

Associando a alta produtividade de nossas lavouras com a **conservação** da biodiversidade, do solo, da água, ao mesmo tempo, dando transparência e confiança aos investidores para se sentirem parte dessa transformação.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

31

Environmental Social Governance

Seguimos critérios para de seleção de arrendatários.

Além disso, nos certificamos que cada propriedade adere aos critérios de produção sustentável, através do monitoramento contínuo do perfil ambiental, social e produtivo da produção.

Perfil Ambiental

Conservação da Vegetação Nativa, Prevenção a Incêndios, Conservação do Solo, Gestão dos Resíduos Sólidos, Uso de Agroquímicos e Fertilizantes e Regularização Ambiental;

Perfil Social

Condições de Trabalho, Saúde e Segurança dos Colaboradores, Capacitação e Treinamento, Qualidade de Moradia e Liberdade Pessoal;

Perfil Produtivo

Conformidade Legal, Infraestrutura Necessária, Profissionalização e Uso de Tecnologias.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

32



Parceiro ESG da Santa Fé
Uma parceira inovadora

A plataforma Produzindo Certo possui 6,4 milhões de hectares cadastrados, em 4 países diferentes e 14 estados brasileiros e distrito federal

Sendo símbolo de transparência e segurança e validada por uma terceira parte independente(Resultante), a plataforma Produzindo Certo permitirá ao investidor rastrear as fazendas do fundo e se certificar que as boas práticas de produção, respeito às pessoas e ao meio ambiente estão sendo observadas.



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

33

Transparência 24h a apenas um clique de distância!

Todas as informações do **monitoramento** da Produzindo Certo podem ser acompanhadas **online**, através de dashboard customizado que pode ser acessado via smartphone ou computador.



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

34

VISÃO GERAL DO FIAGRO TERRA MATER

Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo

- **80% ou mais¹** em Ativos Alvo Imóveis, quais sejam:
 - Imóveis rurais no Brasil destinados à produção de grãos, fibras, cana, pecuária ou atividade armazenagem e processamento
- Até **20%** em Ativos Alvo, quais sejam:
 - CRA, LCA, CRI com lastro em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais e cotas de FIDC, FII e Fiagro que invistam mais de 50% de seus PL em ativos passíveis de investimento por Fiagro imobiliário

Critérios de Elegibilidade para Aquisição de Ativos Alvo Imóveis

- Ter sido analisado, diagnosticados e certificados pela Plataforma nos aspectos socioambientais
- Não estar situados em áreas nas quais houve desmatamento ilegal ou onde há passivos ambientais de qualquer natureza
 - Exceto caso haja termo de ajuste de conduta, adesão ao programa de recuperação ambiental ou autorização provisória de funcionamento

Contratos de Arrendamento poderão ser rescindidos caso

- Não seja verificada melhoria socioambiental dentro de 2 anos
- Haja condenação judicial definitiva por embargo ambiental
- Haja condenação judicial definitiva por desmatamento ilegal
- Haja condenação judicial definitiva em razão de trabalho escravo e/ou infantil
- Seja instaurado processo administrativo e/ou judicial relativo aos arrendatários e o Fundo seja orientado a rescindir o contrato por escritórios de advocacia ou empresa especializada contratada para analisar referido processo

Nota: (1) Observado o período de carência de até 6 (seis) meses contados (i) da liquidação financeira da Primeira Emissão bem como de quaisquer emissões de Cotas, conforme definidas no item 5.1 do Regulamento; ou (ii) da data em que o Fundo realizar a venda de Ativo Alvo Imóvel a quaisquer terceiros

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

35

ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

COTISTA

FIAGRO

COTISTA PF RESIDENTE

- Rendimento isento¹
- 20% sobre o ganho de capital na venda ou resgate das cotas

COTISTA PF NÃO RESIDENTE (via Res. 4373)

- Rendimento isento¹
- Ganho de capital isento se negociado em bolsa

COTISTA PJ

- Tributação no regime real, presumido ou arbitrado

DIFERIMENTO DE GANHO DE CAPITAL

Possibilidade de integralização das cotas do Fiagro com imóveis²

O ganho de capital auferido pelo vendedor (PF ou PJ) fica diferido para o momento da venda da quota

CARTEIRA DO FUNDO

- Isenção de IR / IOF sobre rendimentos e ganho de capital
- Isenção de IR para rendimentos de FII, CDA, WA, CDCA, LCA e CRA, CPR e COR
- Incidência de IR sobre aplicações financeiras de renda fixa ou variável

Nota: (1) Desde que, cumulativamente, o fundo tenha no mínimo de 50 cotistas, o cotista PF não possuir mais que 10% de cotas do fundo e as cotas do Fundo forem negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. (2) Integralização das cotas com imóveis será possível durante o prazo de duração do fundo, exceto nesta primeira emissão

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

36

DESTINAÇÃO
DE RECURSOS



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



PROPRIEDADE	ESTADO	CULTURA	PREÇO (R\$)	ARRENDAMENTO	ARRENDATÁRIO	CAGR DE VALORIZAÇÃO DE 10 ANOS*
Fazenda 1	Tocantins	Soja	69.687.000	3,33%	Produto Multinacional	14,00%
Fazenda 2	Piauí	Soja	147.900.000	4,50%	Produtor Regional	11,00%
Fazenda 3	Bahia	Soja	110.671.250	4,80%	Sementeiro Nacional	10,00%
Fazenda 4	Tocantins	Soja	56.985.000	3,67%	Sementeiro Nacional	14,00%
Fazenda 5	Rio Grande do Sul	Soja	120.000.000	4,20%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 6	Rio Grande do Sul	Arroz/Soja	144.000.000	4,48%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 7	Rio Grande do Sul	Soja/Arroz/Pecuária	110.000.000	4,39%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 8	Rio Grande do Sul	Soja/Arroz	16.500.000	4,56%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 9	Tocantins	Soja	50.000.000	5,35%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 10	Rio Grande do Sul	Arroz	23.500.000	4,93%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 11	Piauí	Soja	62.000.000	3,52%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 12	Piauí	Soja	126.875.000	4,80%	Produtor Regional	14,00%
Fazenda 13	Mato Grosso	Soja	130.000.000	4,46%	Produtor Nacional	12,00%
Fazenda 14	Tocantins	Soja	50.000.000	5,22%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 15	Tocantins	Soja	68.760.000	4,43%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 16	Tocantins	Soja	61.000.000	4,85%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 17	Tocantins	Soja	87.000.000	3,97%	Produtor Regional	13,00%
Fazenda 18	Tocantins	Soja	90.000.000	4,83%	Produtor Regional	13,00%

* Dados, arredondados, obtidos do IHS do período de 2010 a 2020. Considera-se cada região de produtividade

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

39

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Dispersão
do pipeline

Fonte: Santa Fé Investimentos



CANA DE AÇÚCAR

Número de Propriedades:	8
Total de Hectares:	13.355
Valor estimado:	R\$ 736.670.457

ARRENDAMENTO MÉDIO



4,17%
Cana de
açúcar

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

40



PIPELINE CANA DE AÇÚCAR

PROPRIEDADE	ESTADO	CULTURA	PREÇO (R\$)	ARRENDAMENTO	ARRENDATÁRIO	CAGR DE 10 ANOS*
Fazenda 19	São Paulo	Cana de Açúcar	170.000.000	4,20%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 20	São Paulo	Cana de Açúcar	150.000.000	4,21%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 21	São Paulo	Cana de Açúcar	134.480.888	3,88%	Usina Regional	10,00%
Fazenda 22	São Paulo	Cana de Açúcar	112.723.140	4,47%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 23	São Paulo	Cana de Açúcar	119.793.200	4,26%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 24	São Paulo	Cana de Açúcar	14.657.192	5,05%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 25	São Paulo	Cana de Açúcar	2.383.636	5,05%	Usina Internacional	10,00%
Fazenda 26	São Paulo	Cana de Açúcar	32.632.400	4,49%	Usina Internacional	10,00%

* Dados, arredondados, obtidos do IHS do período de 2010 a 2020. Considera-se cada região de produtividade

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



42

ETAPAS DAS PRINCIPAIS NEGOCIAÇÕES

PROPRIEDADE	ESTADO	CULTURA	MONITORAMENTO	NEGOCIAÇÃO	M.O.U. EM ASSINATURA	DILIGÊNCIA	COMPRA DE ATIVOS
Fazenda 1	Tocantins	Soja					
Fazenda 2	Piauí	Soja					
Fazenda 3	Bahia	Soja					
Fazenda 4	Tocantins	Soja					
Fazenda 13	Mato Grosso	Soja					
Fazenda 14	Tocantins	Soja					
Fazenda 11	Piauí	Soja					
Fazenda 12	Piauí	Soja					
Fazenda 16	Tocantins	Soja					
Fazenda 20	São Paulo	Cana de Açúcar					
Fazenda 21	São Paulo	Cana de Açúcar					
Fazenda 23	São Paulo	Cana de Açúcar					
Fazenda 24	São Paulo	Cana de Açúcar					
Fazenda 25	São Paulo	Cana de Açúcar					
Fazenda 26	São Paulo	Cana de Açúcar					

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

43

AGENDA

1. A Santa Fé
2. Panorama Setorial
3. O Terra Mater Fiagro
- 4. Estudo de Viabilidade**
5. Termos de Condições da Oferta
6. Fatores de Risco
7. Contatos da Distribuição

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

44

PREMISSAS

RETORNO DO INVESTIMENTO:

PATRIMÔNIO LÍQUIDO PRETENDIDO	R\$ 200 MM a R\$ 500 MM
ARRENDAMENTO ANUAL ESTIMADO	4 a 5%
VALORIZAÇÃO DA TERRA ANUAL ESTIMADA	14% (Exp 10 a 20%)
SERVIÇOS AMBIENTAIS ANUAL	A Quantificar
CUSTOS ANUAIS	0,14% administração; 0,6% gestão e 0,2% diversos
TAXA DE PERFORMANCE	20% do que exceder o benchmark (IPCA+4%)
RETORNO ESTIMADO PARA O COTISTA	16,1%

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

45

SIMULAÇÃO DE PORTFÓLIO

ESTRUTURA DAS PROPRIEDADES

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	CULTURA	PREÇO (R\$)	YIELD	ARRENDATÁRIO
				4,37%	
FAZENDA 21	São Paulo	Cana de Açúcar	134.480.888	3,88%	Grupo Sucroalcooleiro
FAZENDA 23	São Paulo	Cana de Açúcar	119.793.200	4,26%	Grupo Sucroalcooleiro
FAZENDA 14	Tocantins	Soja	50.000.000	5,22%	Produtor Regional
FAZENDA 15	Tocantins	Soja	68.760.000	4,43%	Produtor Regional
FAZENDA 16	Tocantins	Soja	61.000.000	4,85%	Produtor Regional
FAZENDA 26	São Paulo	Cana de Açúcar	32.632.400	4,49%	Grupo Sucroalcooleiro

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

46

SIMULAÇÃO
DE PORTFÓLIO

ESTIMATIVA
DE RETORNO

VARIANDO VALORIZAÇÃO DA TERRA	TIR	VARIANDO A CURVA DE VENDAS								
	16,1%	0,0%	5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	35,0%	40,0%
	10,0%	12,8%	12,9%	13,1%	13,0%	12,8%	12,7%	12,6%	12,4%	12,4%
	11,0%	13,6%	13,8%	13,9%	13,7%	13,5%	13,4%	13,2%	13,2%	13,3%
	12,0%	14,4%	14,6%	14,8%	14,6%	14,3%	14,2%	14,0%	14,0%	13,8%
	13,0%	15,3%	15,5%	15,7%	15,4%	15,2%	15,0%	14,8%	14,8%	14,6%
	14,0%	16,1%	16,3%	16,5%	16,1%	16,0%	15,6%	15,6%	15,4%	15,4%
	15,0%	17,0%	17,2%	17,4%	17,0%	16,7%	16,4%	16,4%	16,2%	16,2%
	16,0%	17,9%	18,1%	18,2%	17,8%	17,5%	17,3%	17,3%	17,0%	17,0%
	17,0%	18,7%	18,9%	19,1%	18,7%	18,3%	18,1%	17,8%	17,8%	17,8%
	18,0%	19,6%	19,8%	20,0%	19,4%	19,2%	18,9%	18,6%	18,6%	18,6%
	19,0%	20,5%	20,7%	20,9%	20,3%	20,1%	19,8%	19,5%	19,4%	19,4%
	20,0%	21,4%	21,6%	21,8%	21,2%	20,9%	20,6%	20,3%	20,2%	20,2%

Estimativa de Dividend Yield On Cost (R\$ mil)										
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fluxo de Arrendamento	22.286	24.600	26.416	28.297	30.312	34.912	37.398	40.060	42.913	52.382
Fluxo de Giro de Portfólio	0	20.971	30.121	38.988	47.579	55.904	63.971	71.788	79.362	86.702
% de Giro	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Custos do Fundo	(4.386)	(5.000)	(5.503)	(5.991)	(6.463)	(6.921)	(7.364)	(7.794)	(8.210)	(8.614)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	(13.442)	(15.139)	(16.838)	(19.826)
Resultado Operacional Disponível	17.900	40.571	51.034	61.294	71.428	83.895	80.563	88.915	97.227	110.644
Dividendos Pagos	(17.900)	(40.571)	(51.034)	(61.294)	(71.428)	(83.895)	(80.563)	(88.915)	(97.227)	(110.644)
Dividend Yield on Cost*	3,6%	8,1%	10,2%	12,3%	14,3%	16,8%	16,1%	17,8%	19,4%	22,1%

Fonte: Santa Fé Investimentos

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

48

AGENDA

1. A Santa Fé
2. Panorama Setorial
3. O Terra Mater Fiagro
4. Estudo de Viabilidade
- 5. Termos de Condições da Oferta**
6. Fatores de Risco
7. Contatos da Distribuição

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

49

Principais Termos e Condições da Oferta¹

Emissão	Cotas do FIAGRO Santa Fé Terra Mater - FIAGRO Imobiliário (FARM11)
Valor Inicial da Oferta	R\$ 500.000.000,00
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 200.000.000,00
Valor da Cota	R\$ 100,00
Aplicação Mínima Inicial	R\$ 1.000,00 (dez cotas)
Prazo do fundo	Indeterminado
Custos do Fundo	0,14% aa (administração) + até 0,80% aa (gestão) ²
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + 4,00% aa

¹De acordo com o prospecto e regulamento.

²Assumindo que o patrimônio líquido do fundo será de R\$500 milhões, tendo em vista que as taxas de administração e performance são variáveis.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

50

Principais Partes e Prestadores de Serviços

Gestor	Santa Fé Investimentos Ltda.
Administrador	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	Modal
Coordenadores	Banco ABC, Guide, Órama e Vítreo
Assessor Legal do Gestor	Vaz, Buranello, Shingaki & Oioli Advogados
Assessor Legal dos Coordenadores	Stocche Forbes Advogados

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

51

Principais Datas

Aviso ao Mercado	23 de agosto de 2021
Início das Reservas	30 de agosto de 2021
Fim das Reservas (Vinculados)	15 de setembro de 2021
Fim das Reservas	24 de setembro de 2021
Procedimento de Alocação	27 de setembro de 2021
Liquidação Financeira	30 de setembro de 2021

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

52

AGENDA

1. A Santa Fé
2. Panorama Setorial
3. O Terra Mater Fiagro
4. Estudo de Viabilidade
5. Termos de Condições da Oferta
- 6 Fatores de Risco**
7. Contatos da Distribuição

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

53

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RISCOS RELATIVOS AO FUNDO, SUA CARTEIRA DE ATIVOS, O SETOR IMOBILIÁRIO E FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as

políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco da Pandemia do Covid-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde – OMS decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente as economias brasileira e mundial em 2020 e continuam a produzir efeitos ao longo de 2021. As necessidades de quarentena e afastamento social ao longo do ano modificaram a dinâmica das atividades econômicas, causando inúmeras adaptações em todos os segmentos produtivos.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, aumento na vacância de imóveis, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante nos negócios do Fundo.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

54

Fatores de Risco (cont.)

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos pelo Fundo, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, o que pode afetar negativamente sua estratégia e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado a surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças transmissíveis em todo o mundo

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto 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, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou parceiros, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. 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 imobiliário. 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 imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Risco de Crédito

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 arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis 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, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e 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. 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 estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

55

Fatores de Risco (cont.)

Riscos de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas antes do seu final e, no caso do Fundo, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. 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. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de os valores dos imóveis rurais da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado

Os imóveis rurais são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais 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 imóveis rurais constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do

Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis rurais, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Ativos Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas 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% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

56

Fatores de Risco (cont.)

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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, especialmente em um cenário atual de discussões no Congresso Nacional de alterações para FII com base no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio a Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades a Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que (i) a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo poderá, temporariamente, ser aplicada em Aplicações Financeiras; (ii) poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo Imóveis e de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação, arrendamento ou parceria dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo Imóveis, que deverão corresponder a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os períodos de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo Fundo estará sempre locada, arrendada ou objeto de parceria rural.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

57

Fatores de Risco (cont.)

Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos jurídicos

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 este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis e/ou aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento rural serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos ambientais

Os Ativos Alvo Imóveis ou outros imóveis 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 (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e a Administradora.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

58

Fatores de Risco (cont.)

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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou parceiro rural dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá resultar em modificações na destinação do imóvel rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas. 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 de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou

criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora e/ou o Gestor poderão não recuperar a perda do ativo. 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 e, por conseqüente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de Ativos Alvo Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores de arrendamento e/ou parceria inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos arrendatários e ou parceiros dos imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para arrendamento e parceria após despejo ou saída amigável do arrendatário e/ou parceiro. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

59

Fatores de Risco (cont.)

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Gestor e a Administradora do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis rurais e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais semelhantes aos Ativos Alvo Imóveis e à redução do interesse de potenciais arrendatários e parceiros rurais em imóveis rurais como os Ativos Alvo Imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis rurais (e, consequentemente, deprimindo os preços dos valores futuros de arrendamento e parceria rural) ou que eventualmente restrinjam a destinação dos imóveis rurais limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo Imóveis; (iv) alterações desfavoráveis no trânsito de veículos (leves e pesados) que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade de fornecimento de energia elétrica e telecomunicações, acesso rodoviário, ferroviário e/ou hidroviário, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo Imóveis; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de arrendamento e parceria dos Ativos Alvo Imóveis investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo Imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e seu

não aperfeiçoamento. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância

Poderá não haver sucesso na prospecção de arrendatários e/ou parceiros rurais para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o fundo venha a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, parceria rural e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários e/ou parceiros dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis

Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo e a transferência de propriedade averbada nas respectivas matrículas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

60

Fatores de Risco (cont.)

O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (due diligence) realizada pelo Fundo ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a

capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento/parceria rural dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de arrendamento/parceria rural, incluindo por decisão unilateral do arrendatário/parceiro, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato arrendamento/parceria rural sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de arrendamento/parceria rural que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de um arrendamento/parceria rural, a inadimplência dos arrendatários/parceiros no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento/parceria implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos/parcerias praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos/parcerias do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

61

Fatores de Risco (cont.)

Nos termos do inciso IV do artigo 95 do Estatuto da Terra, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Ativos Alvo Imóveis

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos Ativos Alvo Imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos Ativos Alvo Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo a terceiros poderá

ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, determinados ativos 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 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.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias em alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou parcerias rurais, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de imóveis rurais, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de arrendamento/parceria rural e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

62

Fatores de Risco (cont.)

Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo Imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis rurais. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões e diluição

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

Risco de conflito de interesse

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade da

Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (iv) a alienação, arrendamento ou parceria rural de Ativos Alvo Imóveis do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar 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 e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao respectivo Ativo Alvo Imóvel. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

63

Fatores de Risco (cont.)

Risco de regularidade dos imóveis rurais

A propriedade dos Ativos Alvo Imóveis somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, parceiros rurais, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários/parceiros rurais poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis rurais, hipótese em que tais arrendatários/parceiros rurais poderão deixar de pagar os valores de arrendamento/parceria real, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de arrendamento/parceria

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os arrendatários/parceiros rurais dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de arrendamento ou parceria rural.

Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis rurais de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando a, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

64

Fatores de Risco (cont.)

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de determinado Ativo Alvo Imóvel. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o Ativo Alvo Imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Ativos Alvo Imóvel poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Ativo Alvo Imóvel e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Alvo Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo Imóveis, como por exemplo vendavais e inundações. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Ativos Alvo Imóveis

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo Imóveis que venha a compor o portfólio do Fundo estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e gerar passivos para os Ativos Alvo Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de

advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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 Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

65

Fatores de Risco (cont.)

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perda, parcial ou total, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Especialista Técnico nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar a Administradora, 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, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das 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 Alvo 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 Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o

objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 único Cotista em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

66

Fatores de Risco (cont.)

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Gestor e, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente, de maneira eficaz, áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração aceitáveis, o que pode reduzir a receita e afetar os resultados operacionais de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e, por consequência, o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos arrendatários/parceiros rurais;
- pressão para queda do valor médio da área arrendada;
- tendência de solicitações de renegociações de valores de arrendamento/parceria rural previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis rurais e demais ativos do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando o setor de commodities;
- alterações nas regras da legislação vigente; e

Risco de imagem

Considerando que o portfólio do Fundo, sua política de investimentos e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e a atratividade das Cotas dependem essencialmente da reconhecida expertise do Gestor, a ocorrência de fatos extraordinários que venham a afetar a imagem do Gestor podem prejudicar a potencialidade de negociação e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Ativos Alvo, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição de Ativos Alvo

O preço de aquisição dos Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo Alvo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao Ativo Alvo. A determinação, pela Administradora, do ágio e/ou deságio em desacordo com as condições de mercado pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

67

Fatores de Risco (cont.)

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (iii) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) 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 (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Adicionalmente, algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, o que pode impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Riscos de oferta pública de aquisição das Cotas do Fundo

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas – OPAC, visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Nesta hipótese, caso aprovado pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos e demais Cotistas.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em

situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administradora, do Gestor, do Especialista Técnico ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos Alvo

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Alvo, o investimento em Ativos Alvo, incluindo certificados de recebíveis imobiliários, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

68

Fatores de Risco (cont.)

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis 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 Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A ausência de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

O objetivo preponderante do Fundo consiste em investir, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A administração de tais ativos poderá ser realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que considere adequadas. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 2 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a RFB entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis de propriedade do Fundo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação dos imóveis de propriedade do Fundo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras 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 Alvo e Aplicações Financeiras 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 Alvo e de Aplicações Financeiras 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.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

69

Fatores de Risco (cont.)

Risco de liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco relacionado a acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual 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 emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório

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. 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, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

70

Fatores de Risco (cont.)

Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associados ao arrendamento/parceria rural e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por arrendamento/parceria rural dos imóveis e o grau de interesse de arrendatários/parceiros rurais e potenciais compradores dos Ativos Alvo Imóveis do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos arrendamentos/parcerias rurais uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou parceria rural relativos às receitas mais relevantes do Fundo

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos/parcerias rurais

seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de arrendamento/parceria rural poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. 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 de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo 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. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, 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.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

71

Fatores de Risco (cont.)

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Especialista Técnico ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

72

Fatores de Risco (cont.)

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Alvo, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Gestor, se aprovadas pelos Cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Reserva, a Oferta será cancelada, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimentos automaticamente cancelados e, por se tratar da primeira emissão, o Fundo será liquidado. Em caso de cancelamento da

Oferta, o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e/ou os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridas pelos Investidores, sendo certo que, nesse caso, poderá ocorrer perda de oportunidade de investimento em outros ativos pelos Investidores.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, observados os demais procedimentos previstos no Prospecto, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e, conseqüentemente, o seu cancelamento. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3. 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.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. 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. A Administradora, o Gestor, o Especialista Técnico e os Coordenadores 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.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

73

Fatores de Risco (cont.)

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo 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 do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Prospecto.

Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, 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 contados do descredenciamento.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão

comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em funções das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA E PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas e ainda que haja um grande lapso temporal entre a divulgação do Prospecto e a Data de Liquidação.

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

74

Fatores de Risco (cont.)

Adicionalmente, os locatários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo da Oferta.

Riscos Relacionados ao Agronegócio

O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo (a) da oferta e demanda

globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos, Comunidade Europeia e China), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de commodities similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos arrendatários e parceiros dos imóveis agrícolas do Fundo, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Demais riscos

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

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

75

Fatores de Risco (cont.)

Informações contidas no Prospecto.

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto 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 imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

76

AGENDA

1. A Santa Fé
2. Panorama Setorial
3. O Terra Mater Fiagro
4. Estudo de Viabilidade
5. Termos de Condições da Oferta
6. Fatores de Risco
- 7. Contatos da Distribuição**

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

77

Contatos da Distribuição



COORDENADOR LÍDER

Fábio Borges Mirandez
fabio.mirandez@modal.com.br

Marion Ayrosa
marion.ayrosa@modal.com.br

Ana Cristina da Costa
anacristina.costa@modal.com.br

Thamires Farias Costa
thamires.costa@modal.com.br

João Vitor Gonçalves Belli
joao.belli@modal.com.br

Chave de E-mail
distribuicao@modal.com.br



COORDENADOR

Ricardo Rocha
ricardo.rocha@abcbrasil.com.br

Fernando Sanchez
fernando.sanchez@abcbrasil.com.br

Luiz Matheus Amaral
luiz.amaral@abcbrasil.com.br



COORDENADOR

Marco Antonio Rosa Govea
mgovea@guide.com.br

Luis Furukava Melo
luis.melo@guide.com.br

Fernando Ratto Avallone
favallone@guide.com.br



COORDENADOR

Philippe Aguiar
philipe.aguiar@orama.com.br

Alessandra Bifulco Mera
alessandra.mera@orama.com.br

Gabriel Carvalho
gabriel.carvalho@orama.com.br

Mario Campos
mario.campos@orama.com.br

Anna Tenan
anna.tenan@orama.com.br



COORDENADOR

Marcel Bari de Andrade
marcel.andrade@vitreo.com.br

Thiago Campos
thiago.campos@vitreo.com

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

78

Disponibilização dos Documentos da Oferta



Guide

ÓRAMA

v'treo



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

COORDENADOR

COORDENADOR

COORDENADOR

ADMINISTRADORA

<https://www.modalmais.com.br/>

www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-ecm

<https://www.guide.com.br/in-vestimentos/ofertas-publicas/>

<https://www.orama.com.br/oferta-publica>

<https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/>

<http://www.mafdtvm.com.br/fundos-de-investimento/>

Neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar “Ofertas Públicas” depois selecionar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado

Neste website, localizar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado

Neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fiagro”, selecionar “Em andamento”, localizar “FIAGRO SANTA FÉ TERRA MATER - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão” e clicar em “+”, e, então, localizar o documento procurado

Neste website, procurar por “CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS SANTA FÉ TERRA MATER – FIAGRO – IMOBILIÁRIO” e selecionar a seta ao lado direito, e, então, localizar o documento procurado

Neste website, localizar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado

Neste website, localizar “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Santa Fé Terra Mater – FIAGRO – Imobiliário” e, a seguir, clicar no documento procurado

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”