

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO **XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

**R\$ 350.000.000,00**

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Setembro/2021

Fundo de Investimento no Agronegócio  
**XP CRÉDITO AGRÍCOLA**



**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Disclaimer

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido), e pela XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”), no âmbito da oferta pública primária de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão (“**Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente) do **XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, constituído sob constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 41.269.527/0001-01 (“**Fundo**”), a qual será realizada sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“**Oferta**”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamentos sobre a qualidade do Fundo, do Gestor, da Oferta ou das Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Primeira Emissão de Cotas do **XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**” (“**Prospecto Definitivo**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, constante nas páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o “Regulamento do **XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**” (“**Regulamento**”).

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (e no Prospecto Definitivo, quando de sua divulgação) e no Regulamento, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto Preliminar (e o Prospecto Definitivo, quando de sua divulgação), poderá ser obtido junto aos Coordenador Líder, à XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), ao Gestor, à CVM e à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

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

O Coordenador Líder tomará todas as cautelas e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Administrador 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 Preliminar (e o Prospecto Definitivo, quando de sua divulgação) e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados nos slides 50 e 51.

## *Disclaimer*

---

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

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado agroindustrial. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto Preliminar.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

## Disclaimer

O PROSPECTO PRELIMINAR FOI COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO, DE FORMA QUE AINDA ESTÁ PENDENTE A CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM E, CONSEQUENTEMENTE, A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO ANÚNCIO DE INÍCIO. O PROSPECTO PRELIMINAR (E, APÓS A SUA DIVULGAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO) DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM HIPÓTESES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 10 DE AGOSTO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“**ANBIMA**”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” CONFORME EM VIGOR DESDE 1º DE JULHO DE 2021 (“**CÓDIGO ANBIMA**”).

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 63 a 79.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.



## Sumário

---

- 1 A Gestora**
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato

## XP Asset Management

(Página 103 do Prospecto Preliminar)



**16**

Anos de histórico

**+R\$ 121 bi**

Ativos sob gestão

**+2,5 milhão**

Cotistas

**Experiente equipe, que busca estruturar de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de:**

Renda Variável  
Multimercado Macro  
RF e Crédito *High Grade*  
Crédito HY e *Special Situations*  
Infraestrutura

Agronegócio  
Imobiliário  
*Private Equity*  
Indexados e Internacionais  
Alocação e *Advisory*

Fonte: CVM, XP Asset Management, 29/01/2021

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Processo de Investimentos

(Página 154 do Prospecto Preliminar)

Originação **ativa** de *pipeline* por meio de relacionamento no mercado secundário e grandes *players* do mercado  
**OPORTUNIDADES**



Estudo dos dados históricos operacionais e definições das **premissas operacionais, produtividades e preço de commodities**  
Identificação dos potenciais *upsides* e *downsides* para cada cultura e subsetor do Agro  
**NEGOCIAÇÃO**



Composto por **integrantes** da XP Vista, incluindo diretores e especialistas  
**Discricionariedade** na tomada de decisão sobre a compra  
Aprovações com **unanimidade**  
**COMITÊ DE INVESTIMENTO**



### ANÁLISE E CRÉDITO

Levantamento de questionário safra de produtores rurais  
Análise quantitativa e qualitativa das empresas do agronegócio  
Elaboração de projeções e modelos financeiros e estimativa do fluxo de caixa futuro dos devedores



### DUE DILIGENCE

Contratação de **laudos de avaliação** e empresas de **monitoramento**  
**Due diligence** legal  
Confecção dos **instrumentos legais** da transação



### AQUISIÇÃO

Assinatura dos **documentos definitivos**  
**Desembolso** do preço de aquisição



As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Fonte: XP Asset Management

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Gestão Ativa<sup>1</sup>

(Página 155 do Prospecto Preliminar)

### Crédito

Para as operações de Crédito (CRA), são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com os peers;
- Análise do grupo corporativo;
- Análise do *Track Record*;
- Análise do Board de Diretores e de suas diretrizes e estratégias;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

### Operacional

- Acompanhamento de crédito da empresa devedora;
- Visitas recorrentes as empresas e produtores rurais;
- Empresa de monitoramento das garantias, terras e etc;
- Avaliações recorrentes das terras em garantia.

## GESTÃO ATIVA



### Estruturação

Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora de forma a proporcionar:

- Contratos robustos que trazem segurança para o FIAGRO;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FIAGRO;
- Estruturas em que o FIAGRO captura benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor - *Kickers*;

### Oportunidades

- **Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, vendendo ativos de crédito (CRA) com compressão de taxa, gerando ganho de capital para o Fundo;
- **Originação direta** pela gestora economiza fees de eventuais intermediários e **resulta em taxas de retorno maiores para XP CRÉDITO AGRÍCOLA.** Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRA). Que geram uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito.

<sup>1</sup>Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Fonte: XP Asset Management.

## Sumário

---

- 1 A Gestora
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil**
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 155 do Prospecto Preliminar)

### Principais variáveis do agronegócio



#### COMMODITIES

- Política de *Hedge*
- Capacidade de armazenagem
- Certificações



#### CLIMA

- Posicionamento Geográfico
- Diversificação de cultura
- Variedades
- Irrigação



#### GESTÃO

- Melhores práticas de manejo
- Novas tecnologias
- Ativo terra diferenciado
- Gestão
- Ganho de escala

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 156 do Prospecto Preliminar)

### Quebra da participação por produto dentro do PIB brasileiro

Produtos	Unidade	Produção		Preços Médios reais		VBP (milhões de reais)			
		2020	2021	Unidade	2020	2021	2020	2021	%D
<b>Agricultura</b>							<b>707187</b>	<b>816.300</b>	<b>15,4%</b>
Soja	mil t	124.845	135.861	kg	2,47	2,98	308.367	404.866	31,3%
Milho	mil t	102.515	96.392	kg	1,25	1,6	128.144	154.227	20,4%
Cana-de-açúcar	mil t	677.916	656.693	t	98,25	102,17	66.605	67.094	0,7%
Café arábica	mil sacas	48.767	33.365	60 kg	702,10	762,92	34.239	25.455	-25,7%
Algodão (pluma)	mil t	3.002	2.342	kg	8,63	10,83	25.907	25.364	-2,1%
Arroz	mil t	11.183	11.616	kg	1,86	1,84	20.800	21.373	2,8%
Feijão	mil t	3.222	3.077	kg	5,18	4,92	16.690	15.139	-9,3%
Banana	mil t	6.718	6.923	kg	2,01	1,88	13.503	13.015	-3,6%
Laranja	mm caixas	386	358	cx	30,04	27,86	11.595	9.974	-14,0%
Tomate	mil t	39.566	39.328	kg	2,62	1,99	10.366	7.826	-24,5%
Trigo	mil t	6.235	6.942	kg	1,52	1,6	9.477	11.107	17,2%
Mandioca	mil t	18.955	18.708	t	484,51	415,24	9.184	7.768	-15,4%
Uva	mil t	1.416	1.688	kg	6,08	4,83	8.609	8.153	-5,3%
Batata	mil t	3.680	3.873	kg	2,08	2,29	7.654	8.869	15,9%
Fumo	mil t	696	721	kg	10,34	10,45	7.197	7.534	4,7%
Maçã	mil t	1.192	1.250	kg	5,90	3,9	7.033	4.875	-30,7%
Café robusta	mil sacas	14.311	15.442	60 kg	461,82	466,49	6.609	7.204	9,0%
Cacau	mil t	281	269	15 kg	240,04	244,81	4.497	4.390	-2,4%
Algodão (caroço)	mil t	4.371	3.414	kg	0,93	1,34	4.065	4.575	12,5%
Cebola	mil t	1.719	1.719	kg	2,23	2,61	3.833	4.487	17,0%
Amendoim	mil t	558	597	kg	3,94	4,11	2.199	2.454	11,6%
Sisal	mil t	101	101	kg	4,71	4,4	476	444	-6,6%
Mamona	mil t	43	35	kg	3,17	3,02	136	106	-22,5%
<b>Pecuária</b>							<b>389.591</b>	<b>423.303</b>	<b>8,7%</b>
Carne bovina	mil t	9.864	10.400	15 kg	290,33	322,78	190.921	223.794	17,2%
Leite	mm litros	35.148	35.675	litro	2,21	2,11	77.677	75.274	-3,1%
Frango	mil t	13.800	14.100	kg	4,72	4,94	65.136	69.654	6,9%
Suínos	mil t	4.270	4.350	15 kg	117,34	107,29	33.403	31.114	-6,9%
Ovos	mil cx 30 dúzias	148.702	156.793	dúzia	4,53	4,49	22.454	23.467	4,5%
<b>Agronegócio</b>							<b>1.096.778</b>	<b>1239.603</b>	<b>13,0%</b>

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados obtidos junto à CEPEA/CNA  
Fonte: XP Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO

## Mercado do Agronegócio no Brasil

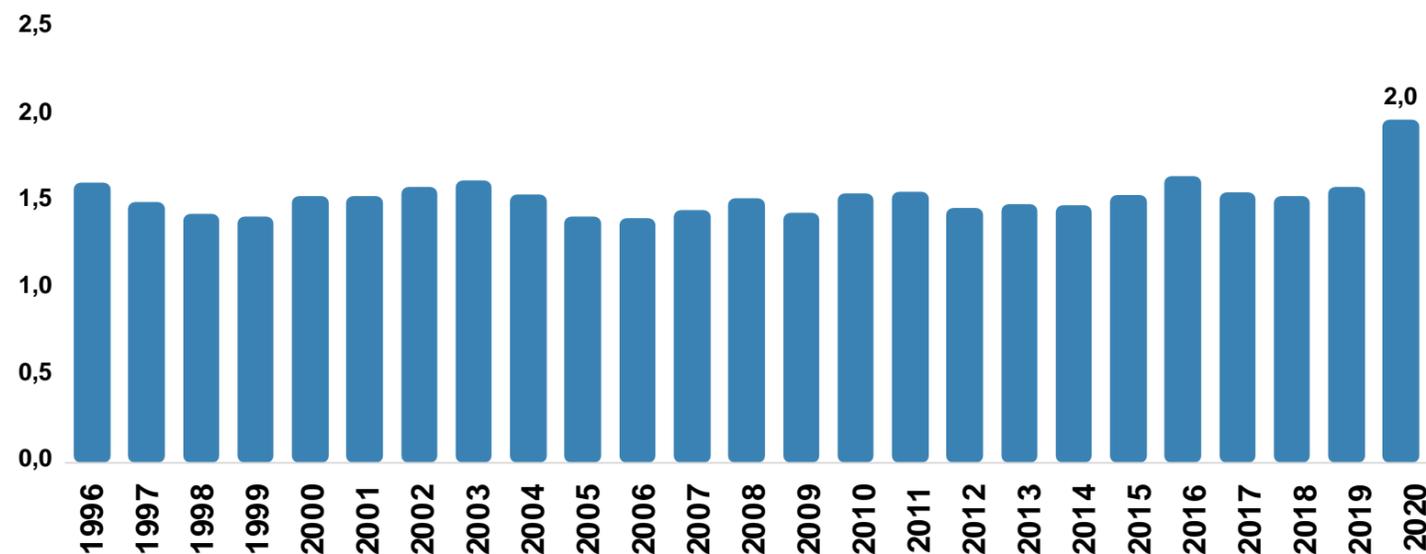
(Página 156 do Prospecto Preliminar)

### PIB do Agronegócio Brasil

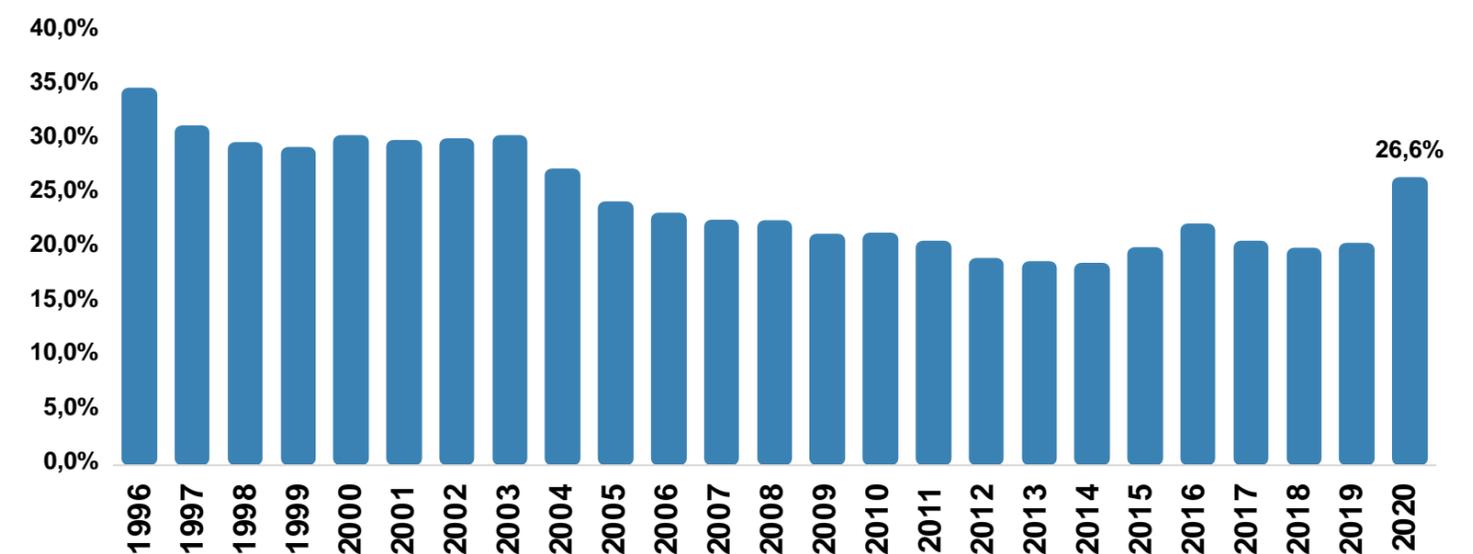
- O PIB do agronegócio brasileiro subiu com força ao longo de 2020 e acumulou avanço recorde de 24,31% no ano, de acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP, realizados em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil).
- Em 2020, o PIB teve alta para todos os segmentos do agronegócio, até mesmo para a agroindústria, que foi o segmento mais afetado pela pandemia. O excelente desempenho em 2020 foi registrado para os dois ramos do agronegócio. O PIB do ramo agrícola teve alta de 24,2%, e o do ramo pecuário, de 24,56%.
- O importante crescimento do PIB refletiu os preços maiores na comparação com 2019 e a maior produção anual, com uma safra recorde de grãos, safras maiores também para o café, a cana-de-açúcar e o cacau e expansão da produção de aves, suínos, ovos e leite.

#### Evolução PIB - renda do Agronegócio Brasileiro<sup>1</sup>

R\$ Trilhões



#### Participação do Agronegócio no PIB do Brasil<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até 2020) obtidos junto à CEPEA/CNA  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

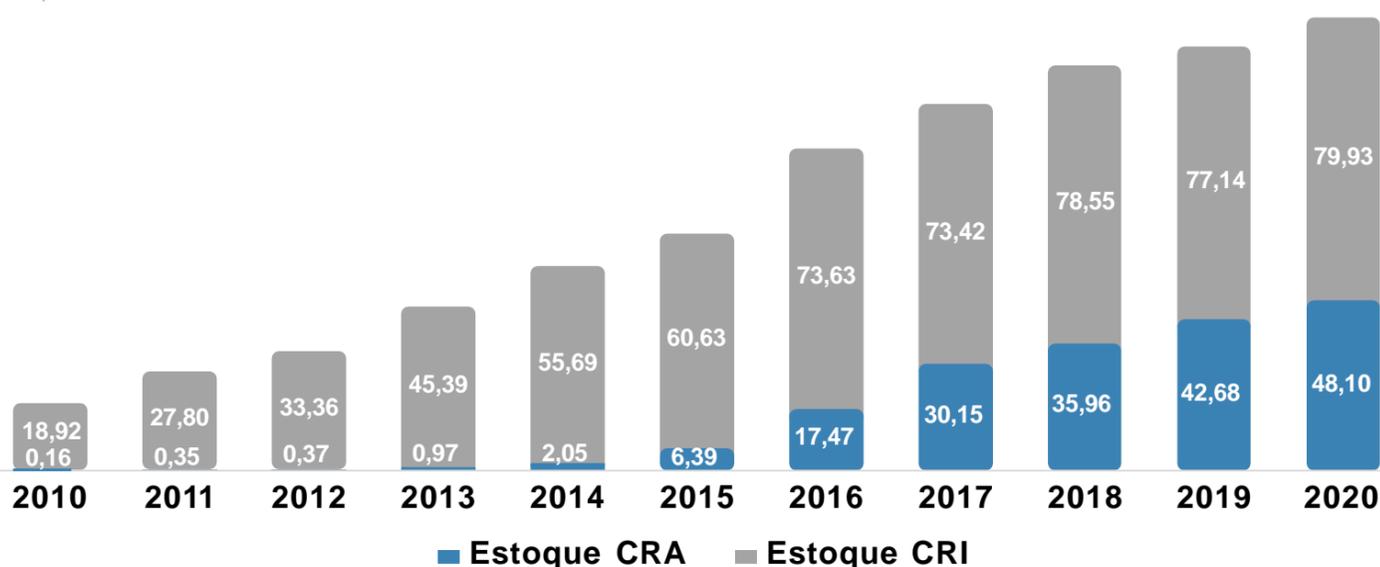
(Página 157 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis do Agronegócio | (CRA)

- Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) são títulos de renda fixa lastreados em recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, abrangendo financiamentos ou empréstimos relacionados à produção, à comercialização, ao beneficiamento ou à industrialização de produtos, insumos agropecuários ou máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária). Mesmo com o impacto negativo da crise, no ano de 2020 foram emitidos mais de R\$ 10 bilhões, sendo o quarto maior volume anual desde 2010, terminando o ano com perspectivas mais positivas do que o previsto no início da crise.
- O CRA é uma importante fonte de captação para financiar a cadeia do agronegócio, que dada a sua isenção para investidores (PFs). Neste sentido, o mercado de CRA é promissor nos próximos anos. Hoje a necessidade de real investimento no agronegócio a cada safra é cerca de R\$ 750 bilhões, mas o crédito oficial chega a R\$ 250 bilhões, ou seja, há muito espaço para ser preenchido. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRA. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando todo o movimento e crescimento do setor do agro no Brasil.

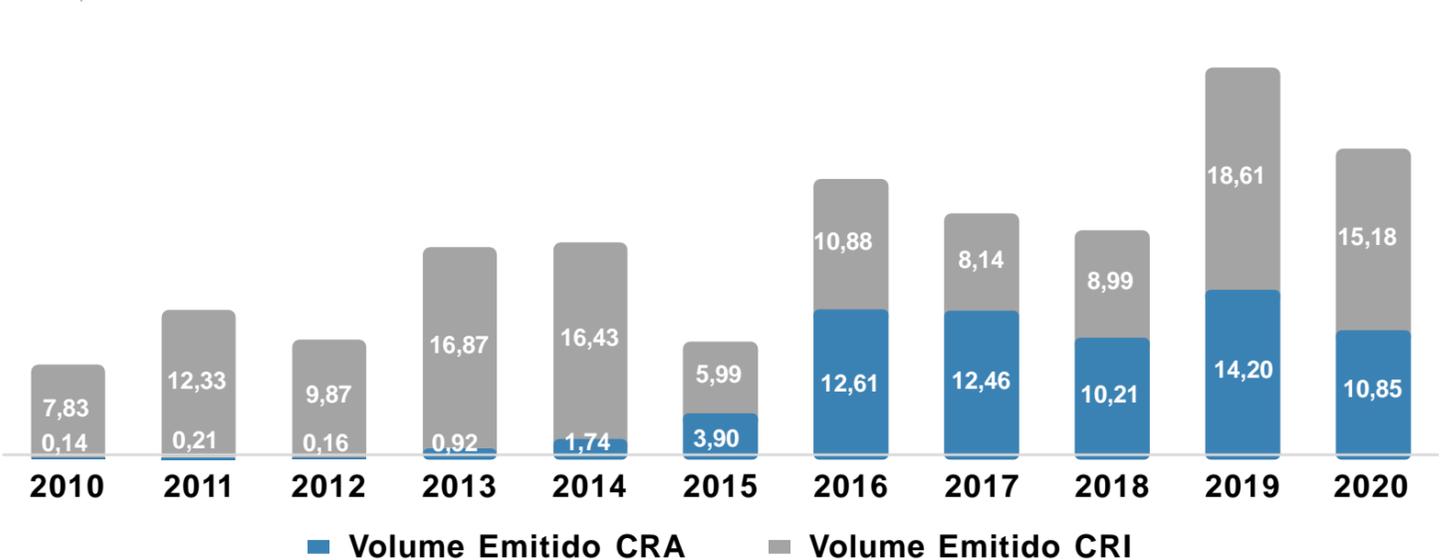
**Estoque de CRA e CRI a Mercado<sup>1</sup>**

R\$ Bilhões



**Volume emitido de CRA e CRI no Mercado<sup>1</sup>**

R\$ Bilhões



<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até 07/07/2021) obtidos junto à B3  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 157 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Soja

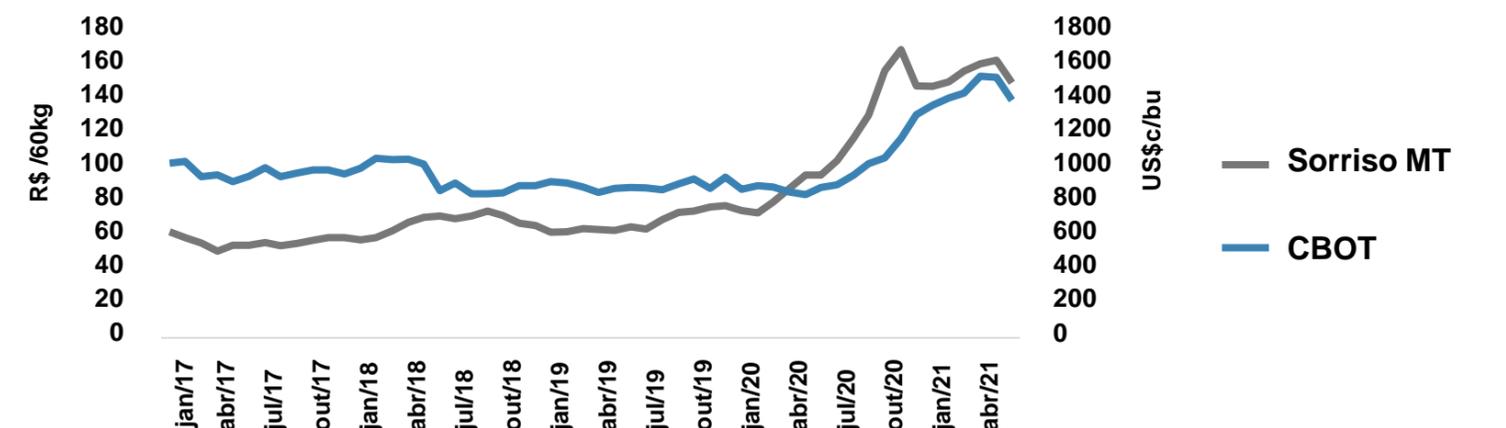
- De acordo com a Conab, a média de produtividade de soja ficou em 58,7scs/ha, alta de 4.3% frente à safra passada. Além disso, com um crescimento de área de 4,1% da safra anterior, o país chegou a produzir cerca de 137 milhões de toneladas de soja, maior volume já registrado.
- O produtor brasileiro foi beneficiado pelo aumento das cotações de soja em relação às últimas safras. Além do aperto do balanço de oferta e demanda global, as cotações da soja brasileira engataram com a elevação dos preços na bolsa de Chicago.
- A gestão acredita que os preços seguirão firmes na safra 2021/22, devido a mais um ano de balanço global apertado a despeito da expectativa de aumento da produção em importantes países produtores e exportadores. A respeito da produção brasileira, as boas margens da atual safra aliadas a altos níveis de preço da *commodity*, sugerem um crescimento da área plantada, independente do aumento dos insumos. A despeito do aumento de produção nacional, a gestão espera um ano de oferta ainda justa à demanda no mercado brasileiro, o que deverá dar sustentação aos prêmios nos portos.<sup>1</sup>

### Balanço global de Soja<sup>1</sup>

mm t

	17/18	18/19	19/20	20/21 E	21/22 E
<b>Produção Soja</b>	344	361	339	364	386
<b>Brasil</b>	123	120	129	137	144
<b>EUA</b>	120	121	97	113	120
<b>Argentina</b>	38	55	49	47	52
<b>Outros</b>	63	66	65	68	70
<b>Consumo Soja</b>	339	344	357	369	381
<b>Estoque Final</b>	101	115	97	88	93
<b>E/C</b>	30%	33%	27%	24%	24%

### Evolução Preços da soja na CBOT e em Sorriso - MT<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, Bloomberg, CEPEA e CONAB

Fonte: XP Asset Management.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 158 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Milho

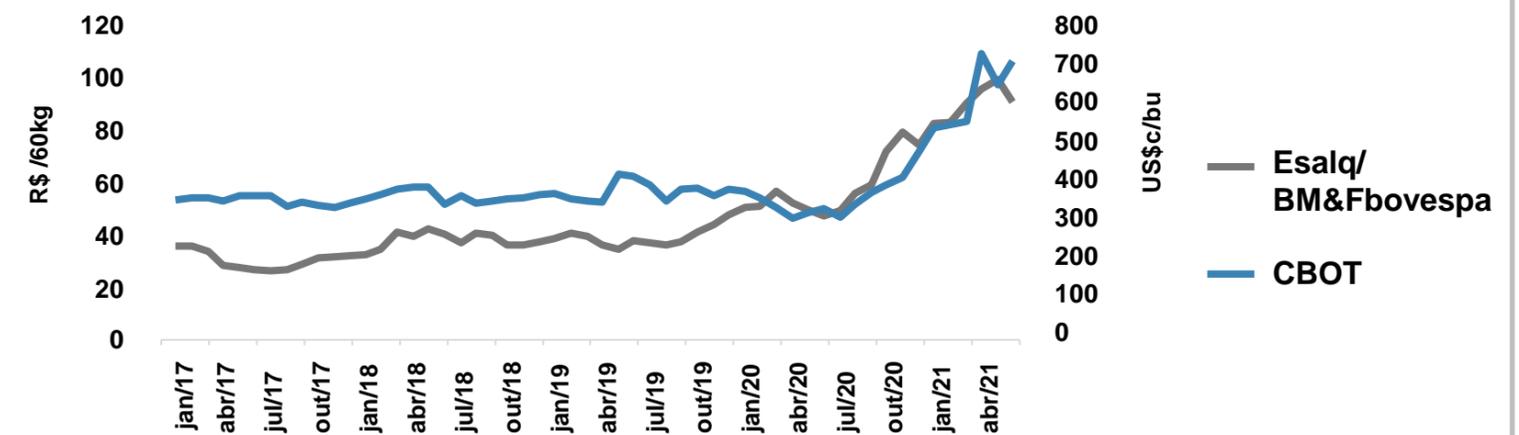
- Devido ao grande salto da cotação do grão, chegando a patamares de R\$ 100/sc, a safra de milho 20/21 ficará na história.
- O grande avanço dos preços de milho é devido ao aperto do balanço norte-americano e redução de produção dos demais países produtores e exportadores.
- O Brasil carrega baixos estoques de passagem desde a safra 2019/20 e alinhado com a quebra do milho safrinha 2020/21, a disponibilidade do grão seguirá baixa ao longo de todo o primeiro semestre de 2022. Apesar de considerar um aumento na área plantada do milho verão da safra 2021/22, a gestão acredita que os preços de milho tendem a seguir em alta na safra 2021/22, porém em patamares menores do que encontramos hoje, isso devido ao fato que a produção global deve se recuperar, se tornando maior que a demanda pelo produto.

### Balanço global de Milho<sup>1</sup>

mm t

	17/18	18/19	19/20	20/21 E	21/22 E
<b>Produção Milho</b>	1079	1127	1118	1125	1190
<b>Brasil</b>	82	101	102	99	118
<b>EUA</b>	371	364	346	360	381
<b>Argentina</b>	32	51	51	47	51
<b>Outros</b>	594	610	619	619	640
<b>Consumo Milho</b>	1093	1130	1130	1147	1173
<b>Estoque Final</b>	341	323	305	281	289
<b>E/C</b>	31%	29%	27%	24%	25%

### Evolução Preços de milho CBOT e em Esalq/BM&Fbovespa<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, Bloomberg e CEPEA

Fonte: XP Asset Management.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 158 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Algodão

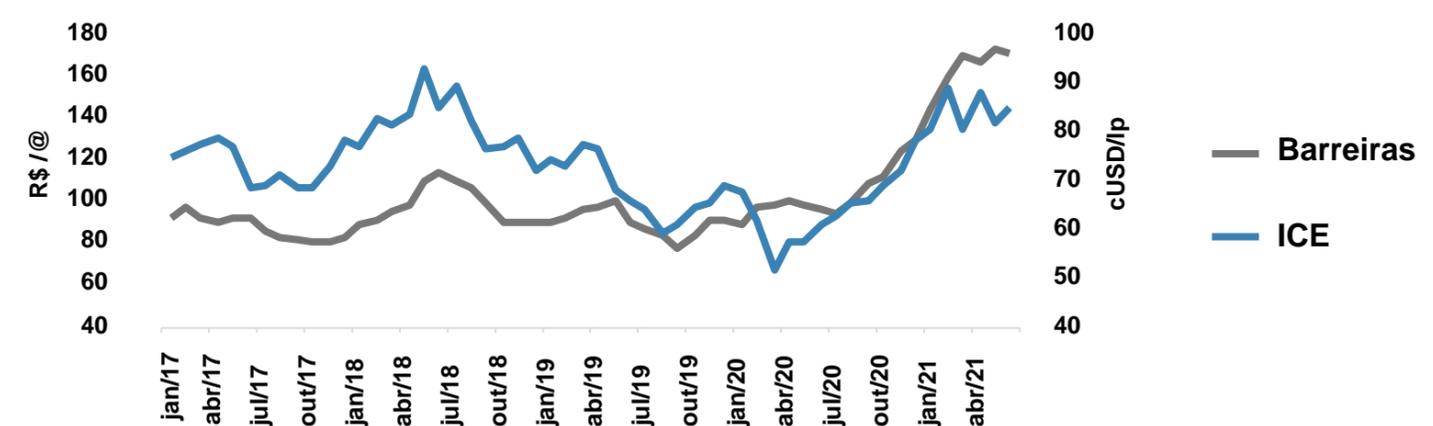
- O preço da pluma sofreu fortes quedas após a eclosão da pandemia do Covid-19, e diante de toda a preocupação com os seus impactos sobre o mercado de algodão, o que se viu no 2º semestre de 2020 e no início de 2021 foi uma recuperação das cotações tal que, a fibra natural era cotada a cUSD85/lp, alta de 50%, desde maio do ano passado.
- Houve dois principais fatores que levaram a alta do preço da pluma, isso foi a combinação da redução global da safra 2020/21 e grande aceleração do consumo logo após o choque de demanda causado pela pandemia no 1º semestre de 2020. A redução global pode ser explicada pela menor área plantada do algodão em importantes países produtores devido às incertezas do mercado na época.
- É de se esperar boas margens na safra 2021/22 para os produtores de algodão no Brasil, isso devido a continuidade de bons preços da pluma na bolsa de NY, atrelado ao déficit do mercado global, apesar do aumento de produção. consumo do produto tende a seguir firme e apresentar taxas de crescimento superior ao do aumento da produção, diante da expectativa de continuidade de aceleração da economia global em 2022.<sup>1</sup>

### Balanco global de Algodão em pluma<sup>1</sup>

mm t

	17/18	18/19	19/20	20/21 E	21/22 E
<b>Produção Algodão</b>	27	25,8	26,4	24,7	25,9
<b>Brasil</b>	2	2,8	3	2,4	2,9
<b>EUA</b>	4,6	4	4,3	3,2	3,7
<b>Índia</b>	6,3	5,6	6,3	6,2	6,3
<b>Outros</b>	14,1	13,4	12,8	12,8	13
<b>Consumo Algodão</b>	26,8	26,2	22,4	25,7	26,7
<b>Estoque Final</b>	17,7	17,4	21,3	20,3	19,4
<b>E/C</b>	66%	66%	95%	79%	73%

### Evolução Preços de algodão ICE e em Barreiras - BA<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA e Bloomberg

Fonte: XP Asset Management.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

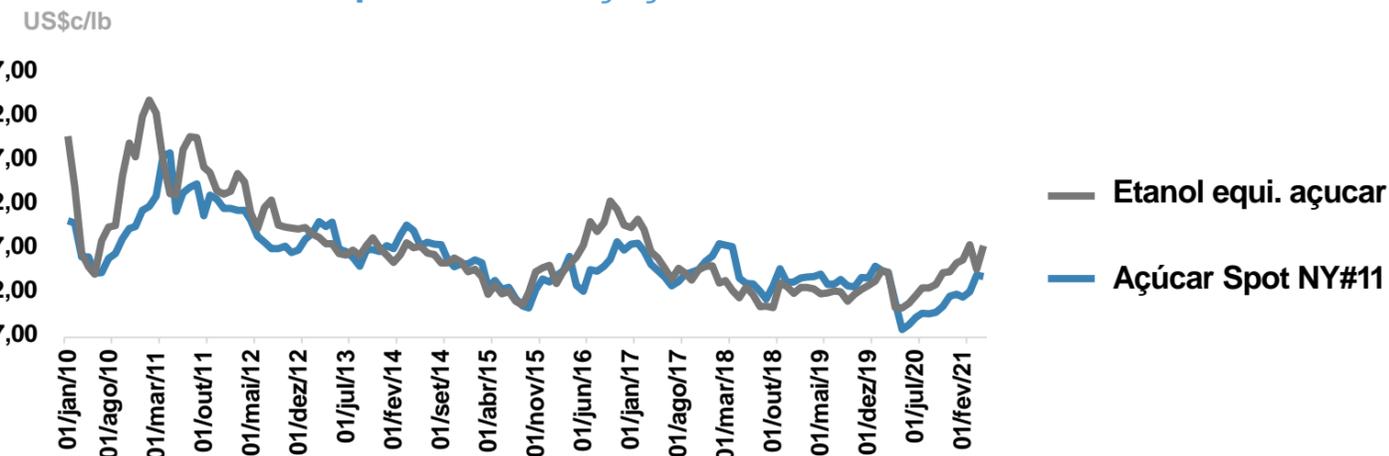
## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 159 do Prospecto Preliminar)

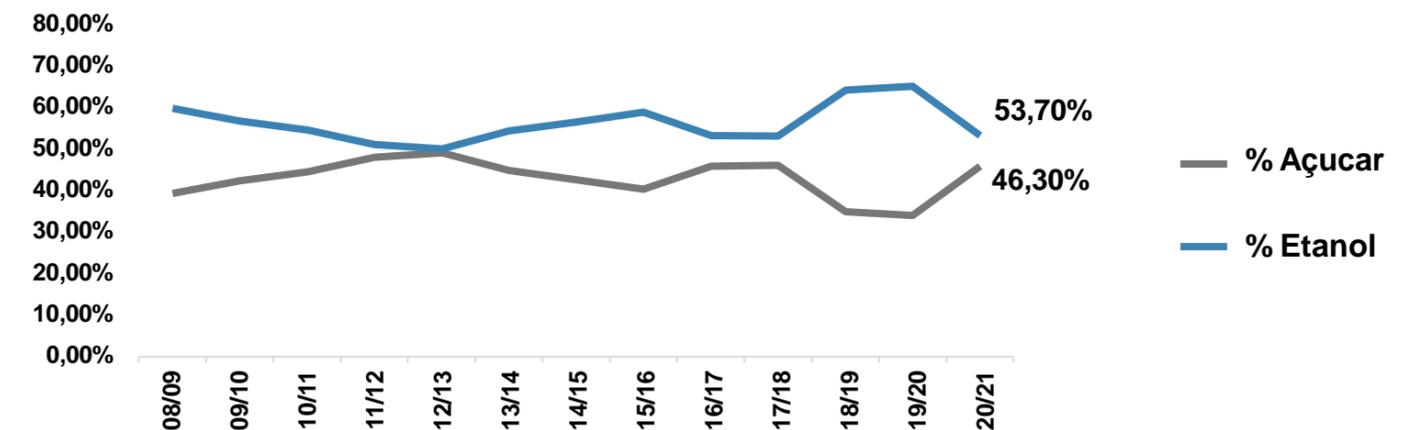
### Visão Geral do Mercado: Açúcar & Etanol - Dinâmica

- O etanol compete diretamente com a gasolina pela preferência do consumidor, mas os produtores brasileiros de etanol têm flexibilidade para mudar seu mix de produção para etanol ou açúcar. Para definir o mix, os produtores precisam prever a oferta, demanda e preço de cada produto, e assim determinar o mix ideal de produção. Além disso, (i) o PIB influencia a demanda por combustível dos carros leves; (ii) O câmbio impacta as margens, já que o açúcar é um produto de exportação, enquanto o etanol é principalmente doméstico; (iii) a sazonalidade da produção de cana-de-açúcar e as condições climáticas impactam a oferta ao longo da safra; e (iv) a política de preços da gasolina no Brasil é decidida pela Petrobrás e pelo governo (v) o RenovaBio, um programa de descarbonização do Brasil.
- A decisão das usinas depende basicamente do preço relativo do etanol e do açúcar. Com os preços do etanol basicamente limitados pela gasolina e com um mercado de exportação relativamente pequeno disponível para o etanol, a decisão de produzir mais açúcar ocorre desde que os preços do açúcar estejam acima do etanol. O problema é que o Brasil não é apenas um dos maiores açucareiros produtores em todo o mundo, mas o maior exportador o que pode facilmente representar 50% do comércio global de açúcar.<sup>1</sup>

#### Paridade etanol equivalente e açúcar<sup>1</sup>



#### Mix de produção etanol - açúcar



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA e Bloomberg  
Fonte: XP Asset Management.

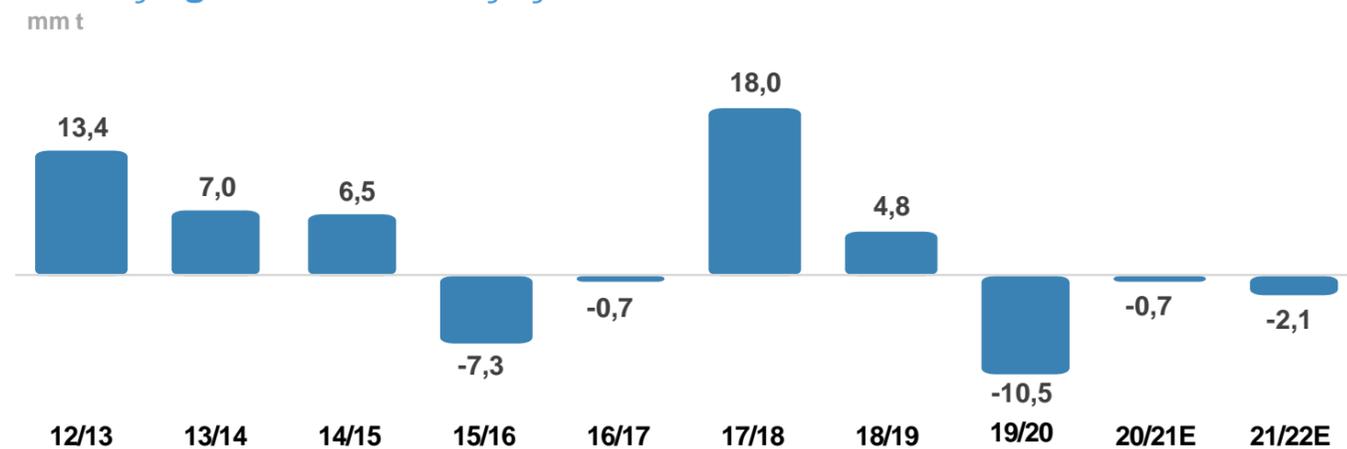
## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 159 do Prospecto Preliminar)

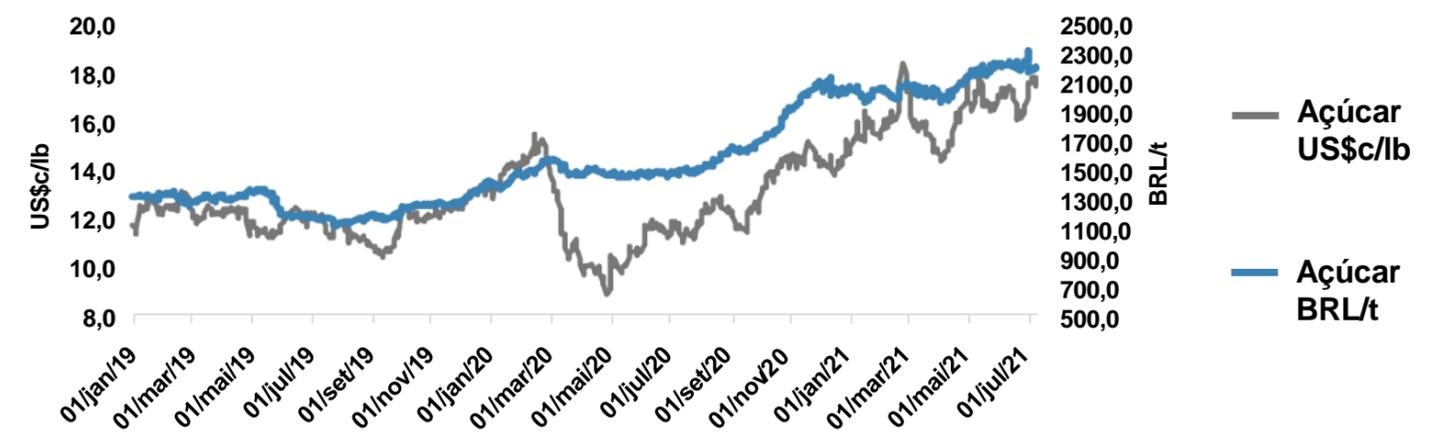
### Visão Geral do Mercado: Açúcar

- O mercado de açúcar ganhou força ao longo de 2020 devido ao cenário de déficit no mercado de global do produto. Esse desequilíbrio no mercado foi causado, principalmente, pelas reduções de produção de açúcar na Tailândia e Europa.
- Outro fator para acompanhar é a questão da produtividade da safra brasileira devido aos possíveis impactos causado pela geada. A produtividade afeta diretamente o volume final disponível de cana para a moagem e caso a produção seja menor que as projeções atuais, os preços de açúcar podem ser afetados positivamente.
- Para a próxima safra a estimativa é de mais um ano de déficit devido ao crescimento mais forte da oferta mundial de açúcar e o aumento de consumo mundial. Sendo assim, o preço deverá continuar em alta.<sup>1</sup>

Balança global O&D de açúcar<sup>1</sup>



Evolução Preços de açúcar ICE NY e CEPEA/ESALQ – SP<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, ÚNICA, ANP, BTG  
Fonte: XP Asset Management.

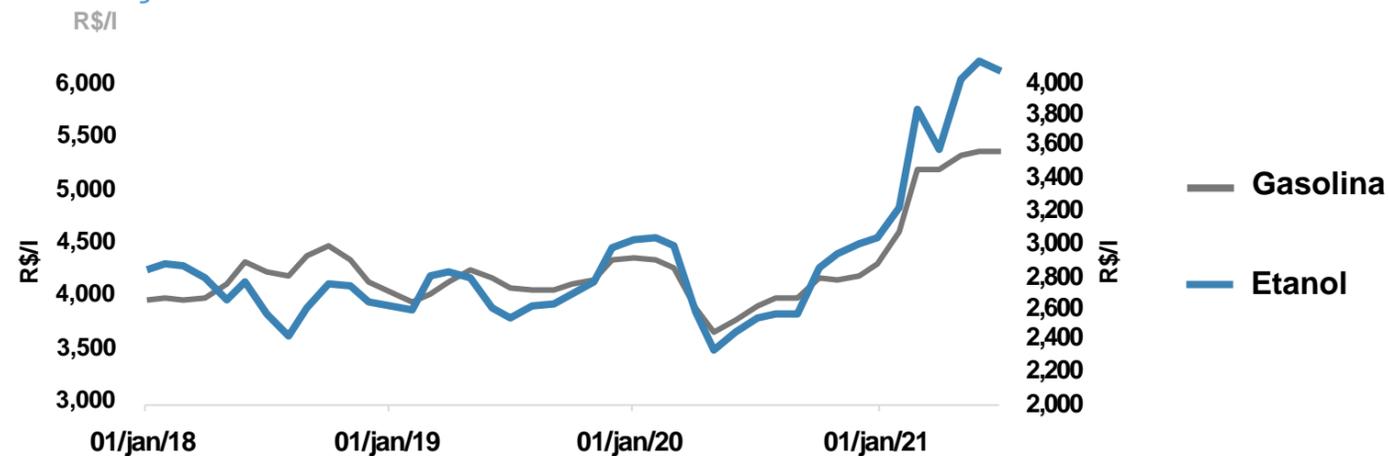
## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 160 do Prospecto Preliminar)

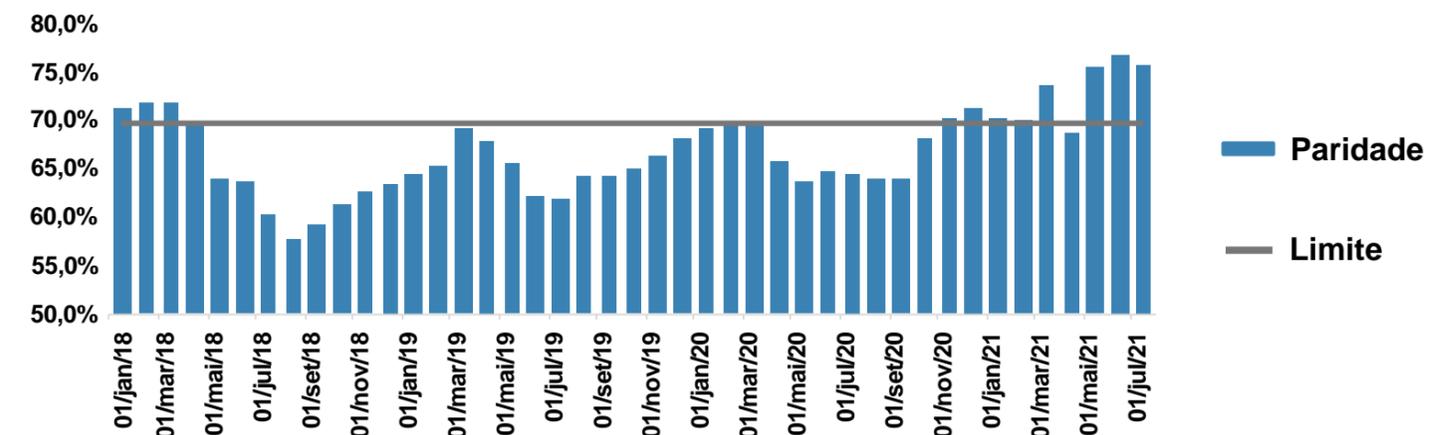
### Visão Geral do Mercado: Etanol

- Devido a desvalorização do real frente ao dólar, os preços de açúcar se encontraram mais atrativos, sendo assim, o volume de ATR foi direcionado para a produção de açúcar. Tal movimento ocasionou um enxugamento da oferta de etanol no Brasil, cujos efeitos foram mais sentidos na entressafra com baixos estoques de biocombustível.
- O clima tem influenciado negativamente a produção de cana já fixada e destinada à venda de açúcar. Apesar do incremento da produção de etanol de milho, o Brasil veio de baixos estoques de passagem de etanol, além do atraso da moagem no Centro Sul, o total de etanol a ser produzido deverá ser menor do que a safra passada. Esse cenário acompanhado do avanço da vacinação no país e a aceleração da economia, nos leva a projetar um aperto no balanço nacional do produto, influenciando a alta dos preços de etanol no próximo ano.<sup>1</sup>

Preço dos combustíveis no Brasil



Paridade etanol-gasolina



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, ÚNICA, ANP, BTG  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 160 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: RenovaBIO

- O principal instrumento do RenovaBio é o estabelecimento de metas nacionais anuais de descarbonização para o setor de combustíveis, de forma a incentivar o aumento da produção e da participação de biocombustíveis na matriz energética de transportes do país.
- As metas nacionais de redução de emissões para a matriz de combustíveis foram definidas para o período de 2019 a 2029 pela Resolução CNPE nº 15, de 24 de junho de 2019.
- As metas nacionais estabelecidas pelo CNPE serão anualmente desdobradas em metas individuais compulsórias para os distribuidores de combustíveis, conforme suas participações no mercado de combustíveis fósseis, nos termos da Resolução ANP nº 791/2019, de 12 de junho de 2019. Por meio da certificação da produção de biocombustíveis serão atribuídas para cada produtor e importador de biocombustível, em valor inversamente proporcional à intensidade de carbono do biocombustível produzido (Nota de Eficiência Energético-Ambiental). A nota refletirá exatamente a contribuição individual de cada agente produtor para a mitigação de uma quantidade específica de gases de efeito estufa em relação ao seu substituto fóssil (em termos de toneladas de CO<sup>2</sup> equivalente).
- Além da nota, o processo de certificação da produção de biocombustíveis leva em conta a origem da biomassa energética matéria-prima do biocombustível, No caso de biomassa produzida em território nacional somente pode ser considerada a produzida em imóvel com Cadastro Ambiental Rural (CAR) ativo ou pendente e sem ocorrência de supressão de vegetação nativa a partir dos marcos legais do RenovaBio (volume elegível).
- Os produtores e importadores de biocombustíveis que desejem aderir ao programa contratarão firmas inspetoras credenciadas na Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP) para realização da Certificação de Biocombustível e validação da Nota de Eficiência Energético-Ambiental e do volume elegível. O Certificado da Produção Eficiente de Biocombustíveis terá validade de três anos, contados a partir da data de sua aprovação pela ANP, e somente poderá ser emitido pela firma inspetora após a aprovação do processo pela Agência.
- A Resolução ANP nº 758, de 23 de novembro de 2018 regulamentou a certificação da produção ou importação eficiente de biocombustíveis e o credenciamento de firmas inspetoras. Uma vez certificados, os produtores e importadores de biocombustíveis poderão gerar lastro para emissão primária de Créditos de Descarbonização (CBIOs), nos termos da Resolução ANP nº 802, de 5 de dezembro de 2019, utilizando-se das notas fiscais de comercialização de biocombustíveis.
- As distribuidoras de combustíveis deverão comprovar o cumprimento de metas individuais compulsórias por meio da compra de Créditos de Descarbonização (CBIO), ativo financeiro negociável em bolsa, derivado da certificação do processo produtivo de biocombustíveis com base nos respectivos níveis de eficiência alcançados em relação a suas emissões.

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à ANP - <https://www.gov.br/anp/pt-br/assuntos/renovabio>  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 161 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: CBIO

#### COMO FUNCIONARÁ A CBIO

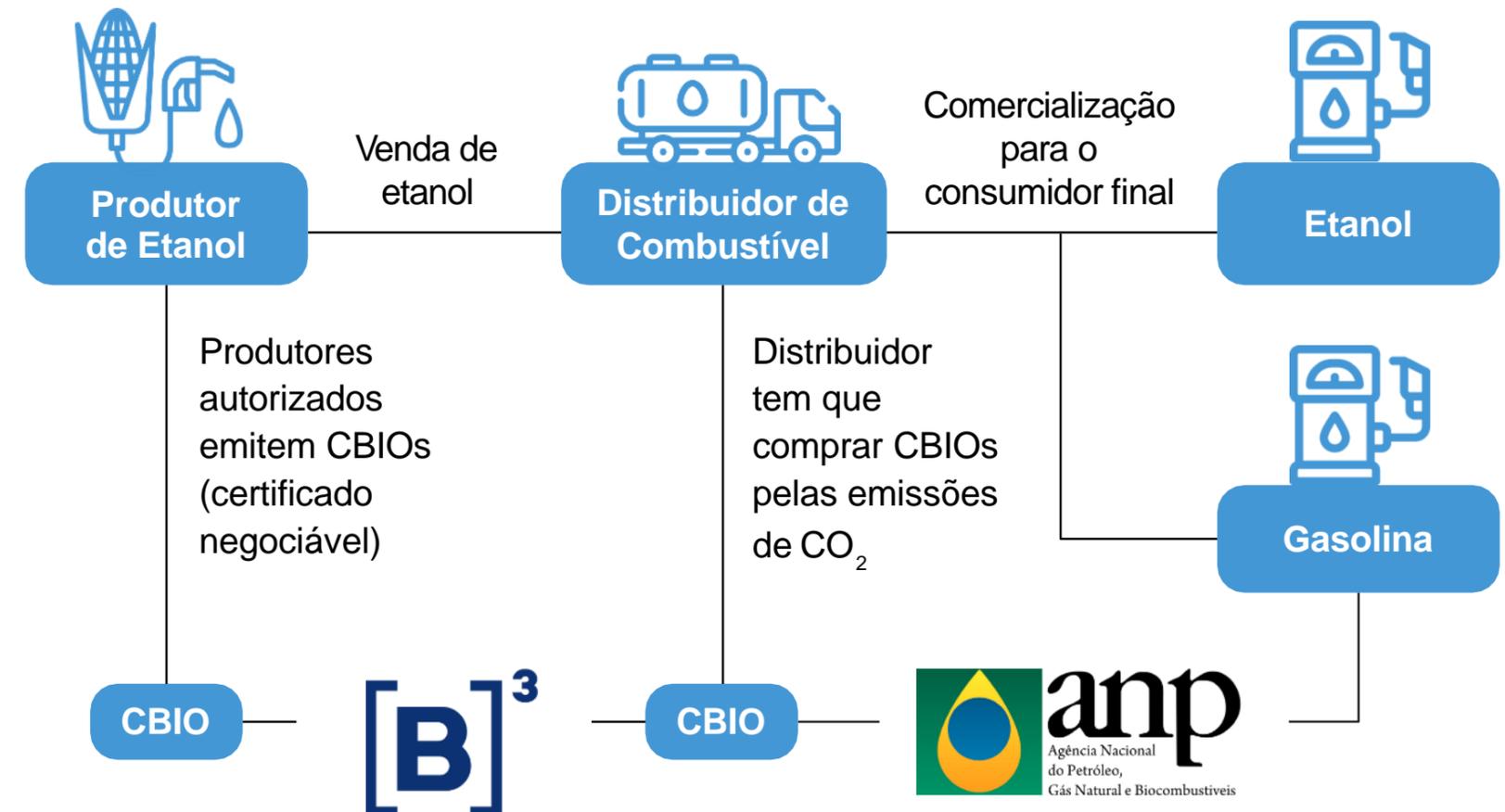
- A emissão primária de Créditos de Descarbonização (CBIO) será efetuada, sob a forma escritural, nos livros ou registros do escriturador, mediante solicitação do emissor primário, em quantidade proporcional ao volume de biocombustível produzido, importado e comercializado.

#### DEFINIÇÃO DE QUANTIDADE DE CBIOs

- A definição da quantidade de Créditos de Descarbonização a serem emitidos considerará o volume de biocombustível produzido, importado e comercializado pelo emissor primário, observada a respectiva Nota de Eficiência Energético-Ambiental constante do Certificado da Produção Eficiente de Biocombustíveis do emissor primário. A solicitação deve ser efetuada em até sessenta dias pelo emissor primário da nota fiscal de compra e venda do biocombustível, extinguindo-se, para todos os efeitos, o direito de emissão de Crédito de Descarbonização após esse período.

#### NEGOCIAÇÃO

- A negociação dos Créditos de Descarbonização será feita em mercados organizados, inclusive em leilões. O escriturador será o responsável pela manutenção do registro da cadeia de negócios ocorridos no período em que os títulos estiverem registrados. Regulamento disporá sobre a emissão, o vencimento, a distribuição, a intermediação, a custódia, a negociação e os demais aspectos relacionados aos Créditos de Descarbonização.



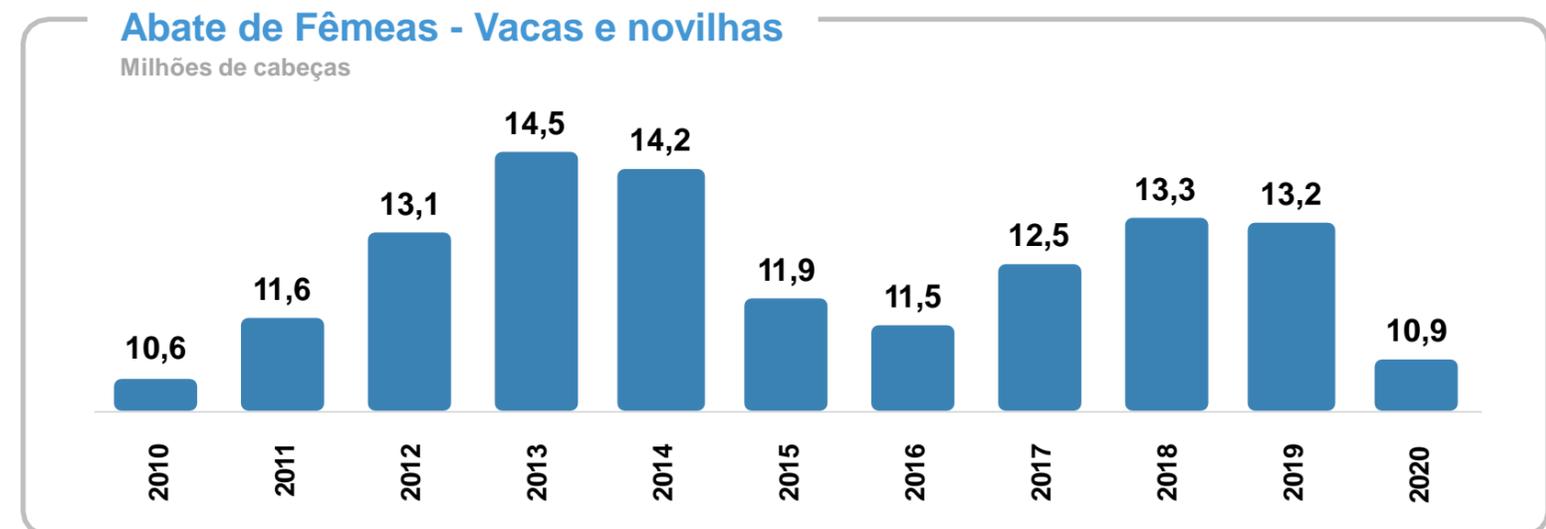
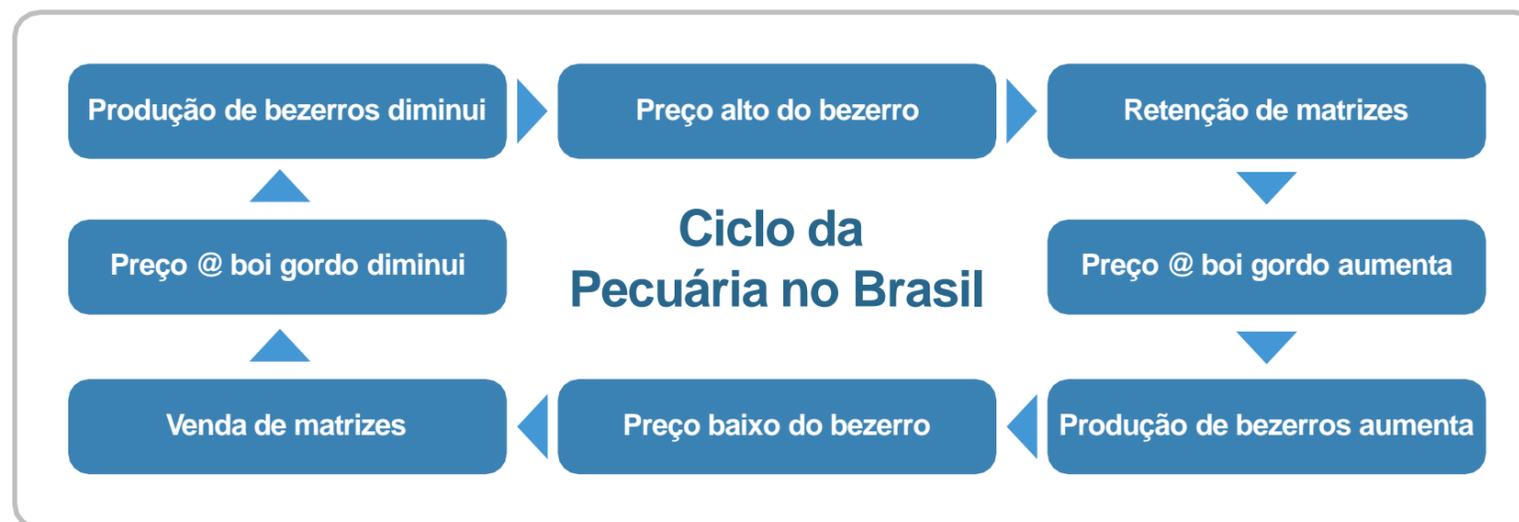
<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à ANP - <https://www.gov.br/anp/pt-br/assuntos/renovabio>  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 161 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne bovina

- Desde maio de 2020 o mercado de carne bovina observou a alta dos preços, um aumento de 32% versus maio de 2019, o que acabou resultando na maior retenção de fêmeas, além disso, com o desequilíbrio causado pela peste suína africana na China, o Brasil viu o aumento de exportações para o país asiático. Não obstante o último aumento, o mercado viu novamente uma alta, porém em intensidades maiores, chegando a bater adicionais 55% (maio/2020 x maio/2021), chegando a negociar na casa dos R\$ 300/@.
- A oferta de proteína bovina dependerá da dinâmica dos preços pecuários, ou seja, o modo de como ocorrerá a transição de retenção de fêmeas para uma nova fase de descarte. Após o novo ciclo de descarte, o preço do bezerro passará por desvalorização relativamente ao boi gordo, o que, por sua vez, depende de um aumento mais que proporcional da oferta de crias em relação à demanda dos terminadores, algo que ainda não se observa, mas que será a próxima etapa do ciclo.
- Mesmo que os ciclos da pecuária de expansão e contração de rebanho não sejam historicamente parecidos, em termos de duração, é conveniente tentar buscar semelhanças com o passado. O último ciclo de retenção de matrizes observado foi em 2014, os anos seguintes fortaleceram ainda mais a retenção até a virada do ciclo em 2016 que foi houve uma maior desvalorização do bezerro.



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, IBGE  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 162 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne bovina

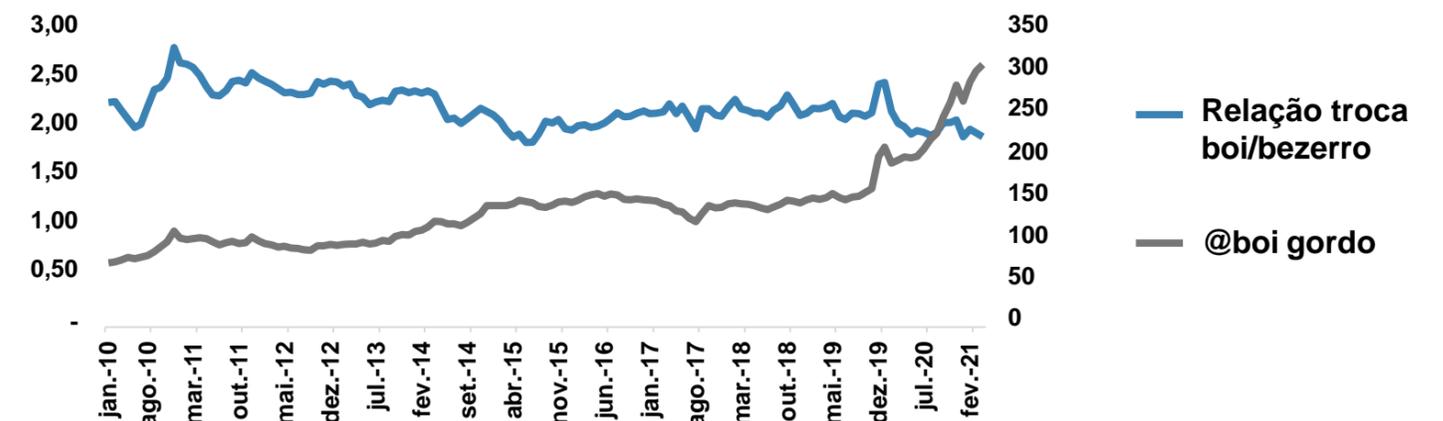
- O setor de frigoríficos continuará desafiador diante da perspectiva de uma oferta mais restrita de gado, ainda mais para os produtores que atendem o mercado interno que não conseguem repassar totalmente a alta dos preços dos insumos, dado que a perspectiva dos indicadores de renda e emprego ainda não são os mais favoráveis para a retomada do consumo de carne bovina a despeito da recuperação do PIB brasileiro. Sendo assim, as margens do setor devem seguir pressionadas, entretanto para os produtores exportadores a perspectiva é melhor, dado que os preços continuam em alta devido à escassez global de proteína bovina e forte demanda, principalmente da China.
- Os preços do bezerro seguem em alta, em função disso, a relação de troca (boi gordo/bezerro) segue muito desfavorável para recria/engorda. O problema desse ciclo é a compra do bezerro nas máximas históricas e com a incerteza do valor futuro do boi gordo.
- As margens dos confinamentos devem seguir apertadas no segundo semestre de 2021, devido à alta dos custos de ração e do boi magro, os produtores que fizeram compras antecipadas de milho e tem capacidade de armazenagem ainda devem conseguir bons resultados a despeito da alta do boi magro.

### Balanco global de carne bovina<sup>1</sup>

Milhões de t

	2017	2018	2019	2020	2021 E
<b>Produção</b>	<b>59.182</b>	<b>60.671</b>	<b>61.642</b>	<b>60.282</b>	<b>61.162</b>
EUA	11.943	12.256	12.384	12.381	12.397
Brasil	9.550	9.900	10.200	10.100	10.470
EU	7.869	8.003	7.878	7.800	7.730
Outros	29.820	30.512	31.180	30.001	30.565
<b>Exportação</b>	<b>9.515</b>	<b>10.106</b>	<b>10.892</b>	<b>10.503</b>	<b>10.764</b>
Brasil	1.803	2.021	2.314	2.539	2.670
EUA	1.297	1.433	1.373	1.331	1.402
Austrália	1.416	1.582	1.738	1.455	1.360
Outros	4.999	5.070	5.467	5.178	5.332
<b>Consumo</b>	<b>57.137</b>	<b>58.657</b>	<b>59.586</b>	<b>58.973</b>	<b>59.720</b>
EUA	12.052	12.181	12.408	12.558	12.427
China	7.236	7.808	8.826	9.258	9.465
Brasil	7.801	7.925	7.929	7.611	7.845
EU	7.884	8.071	7.889	7.755	7.695
Outros	22.164	22.672	22.534	21.791	22.288

### Preço da @/boi e relação de troca boi gordo/bezerro



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, CEPEA e IBGE  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 162 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne de aves

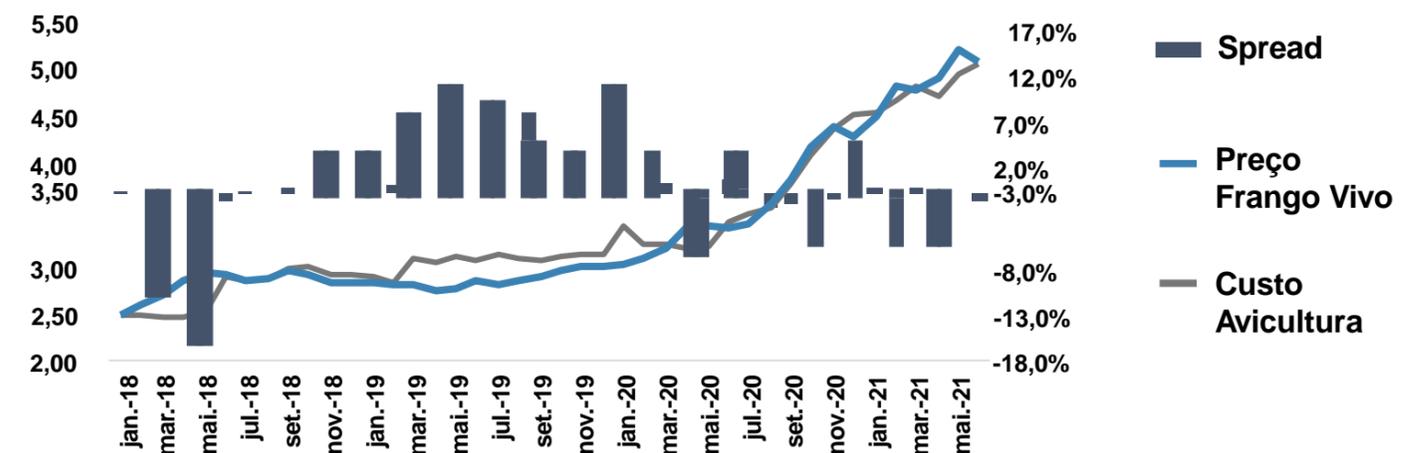
- No ano de 2020 houve um crescimento na carne de frango, e com o início da pandemia, gerou uma grande dificuldade para a manutenção das operações da avicultura. Já no ano de 2021 a maior preocupação é o aumento do custo da ração, que é basicamente o grande salto do preço do milho.
- Os custos seguem em altos patamares, porém o preço da carne de ave não consegue acompanhar a escalada dos preços da ração, com isso, a situação dos avicultores se tornou mais difícil, dado que os estoques formados foram realizados com os preços elevados. Ainda assim, a balanço global dos grãos está cada vez mais escasso, isso acompanhado de altos preços das exportações e desvalorização cambial, torna-se cada vez mais difícil a manutenção dos insumos.
- Perante esse cenário desafiador, a indústria da carne de frango necessitará repassar o preço aos consumidores finais. O desafio da indústria é a relevância desse repasse, dado que perspectiva dos indicadores de renda e emprego ainda não são os mais favoráveis no Brasil.

### Balanço global de carne de aves<sup>1</sup>

Milhões de t

	2017	2018	2019	2020	2021 E
<b>Produção Aves</b>	<b>92.760</b>	<b>94.567</b>	<b>99.316</b>	<b>100.413</b>	<b>101.811</b>
EUA	18.938	19.361	19.941	20.239	20.380
China	11.600	11.700	13.750	14.600	14.900
Brasil	13.612	13.355	13.690	13.880	14.120
Outros	48.610	50.151	51.935	51.694	52.411
<b>Exportação</b>	<b>11.027</b>	<b>11.296</b>	<b>11.834</b>	<b>11.916</b>	<b>12.118</b>
Brasil	3.835	3.675	3.811	3.760	3.920
EUA	3.137	3.244	3.259	3.391	3.387
EU	1.319	1.421	1.541	1.450	1.425
Outros	2.736	2.956	3.223	3.315	3.386
<b>Consumo Aves</b>	<b>90.790</b>	<b>92.564</b>	<b>97.211</b>	<b>98.353</b>	<b>99.661</b>
EUA	15.826	16.185	16.702	16.960	17.035
China	11.475	11.595	13.902	15.200	15.405
EU	11.285	11.543	11.743	11.370	11.350
Brasil	9.780	9.683	9.884	10.125	10.205
Outros	42.424	43.558	44.980	44.698	45.666

### Preços e margens da avicultura<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embrapa  
Fonte: XP Asset Management.

## Mercado do Agronegócio no Brasil

(Página 163 do Prospecto Preliminar)

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne suína

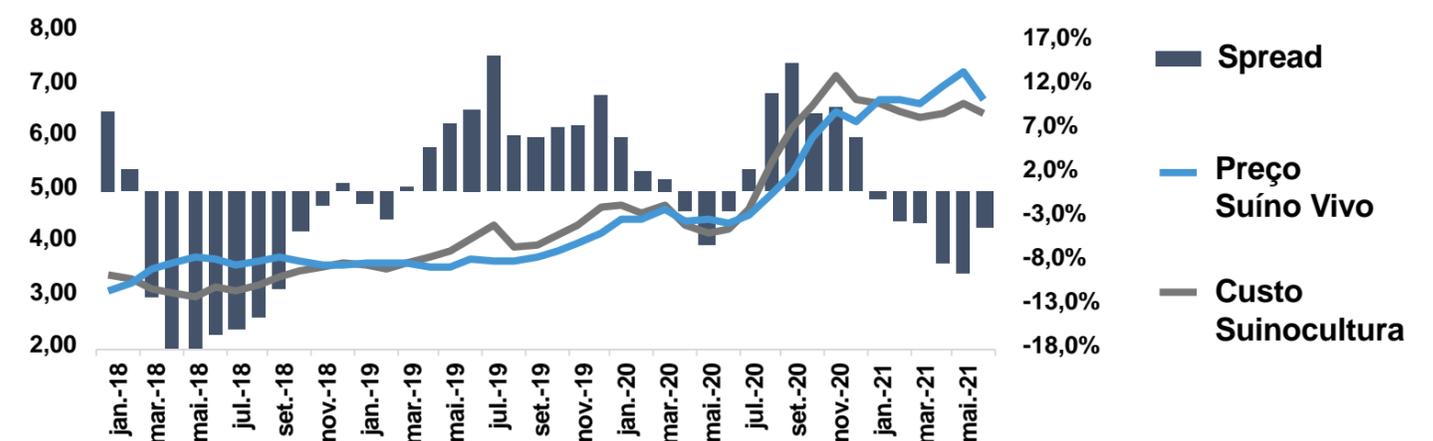
- Devido a peste suína africana na China, o Brasil teve a grande oportunidade de exportação para o país asiático, o que acabou avançando em 2020 após um 2019 excelente. Além disso, estimulou ainda mais o aumento da produção brasileira de suínos, ainda que os preços acompanharam ao longo de 2020, compensando o altos preços dos grãos.
- O ano de 2021 foi mais desafiador para o suinocultor, dado que as margens da indústria apertaram e os custos continuaram subindo, enquanto a carne suína não subiu na mesma proporção no mercado interno. Além disso, as compras chinesas diminuíram nos primeiros meses, afetando a demanda do produto exportado.
- A despeito de um primeiro semestre de margens apertadas, segundo o USDA, o Brasil é apontado como o único entre os quatro maiores exportadores que poderá expandir as vendas em relação ao ano anterior. É um cenário positivo para a indústria de carne suína brasileira, entretanto não se deve alcançar a mesma margem dos últimos anos, dado a pressão do aumento do custo de ração do setor.

### Balanço global de carne suína

Milhões de t

	2017	2018	2019	2020	2021 E
<b>Produção Suínos</b>	<b>112.056</b>	<b>112.940</b>	<b>101.978</b>	<b>97.757</b>	<b>103.755</b>
China	54.518	54.040	42.550	38.000	43.500
EU	23.660	24.082	23.956	24.000	24.040
EUA	11.611	11.943	12.543	12.841	12.963
Brasil	3.725	3.763	3.975	4.125	4.250
Outros	18.542	19.112	18.954	18.791	19.002
<b>Exportação</b>	<b>8.097</b>	<b>8.246</b>	<b>9.335</b>	<b>11.339</b>	<b>11.105</b>
EU	2.764	2.838	3.548	4.350	4.100
EUA	2.555	2.666	2.867	3.318	3.255
Brasil	776	722	861	1.178	1.230
Outros	2.002	2.020	2.059	2.493	2.520
<b>Consumo</b>	<b>111.453</b>	<b>112.230</b>	<b>100.943</b>	<b>97.157</b>	<b>102.988</b>
China	55.812	55.295	44.866	43.050	47.995
EU	20.909	21.258	20.424	19.668	19.960
EUA	9.541	9.747	10.066	10.021	10.106
Brasil	2.951	3.043	3.116	2.949	3.025
Outros	22.240	22.887	22.471	21.469	21.902

### Preços e margens da suinocultura<sup>1</sup>



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

<sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até jun21) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embrapa  
Fonte: XP Asset Management.

## Sumário

---

- 1 A Gestora
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA**
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato

## Tese de Investimento no Fundo

(Página 163 do Prospecto Preliminar)



### Renda

Fundo tem o objetivo de gerar renda  
Distribuição de Rendimentos

### Diversificação de Risco

Ativos nos diversos segmentos do setor do agronegócio

### Benefício Fiscal

Isonção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas



## XP CRÉDITO AGRO



### Acessibilidade

Tickets acessíveis para Investimentos no setor do Agronegócio

### Gestão Profissional

Time de investimentos com experiência no setor de CRA e agronegócio

### Liquidez<sup>1</sup>

Cotas negociadas em Bolsa  
Liquidez no mercado secundário



Nota: <sup>(1)</sup> Para mais informações a respeito dos riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo, consultar os fatores de risco "Risco de Concentração" e "Riscos de Liquidez" na seção "Fatores de Risco" deste Material de Divulgação.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO

## Tese de Investimento no Fundo

(Página 164 do Prospecto Preliminar)

### Setores de atuação



#### AGROINDÚSTRIAS

- Genética
- Biológicos
- Sucroalcooleiro
- Proteínas
- Nutrição animal e vegetal
- Revendas
- Alimentícias

- Margem EBITDA > 20%
- Faturamento > 200 milhões
- Dívida Líquida/EBITDA < 3,0x
- Garantias: AF de terras (se possível)/aval/recebíveis
- Prazo: 3 - 5 anos



#### PRODUTOR RURAL

- Soja
- Milho
- Cana de açúcar
- Algodão
- Pecuária de corte

- Margem EBITDA > 35%
- Faturamento > 200 milhões
- Dívida Líquida/EBITDA < 3,5x
- Garantias: AF de terras/aval
- Prazo: 3 - 5 anos

Fonte: XP Asset Management.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

(Página 164 do Prospecto Preliminar)

### Certificado de Recebíveis



CRAs Corporativo: contratos que possuem uma empresa como principal devedora



CRA com produtores rurais que possuem boas margens e capitalizados (*High Yield*).



CRAs Rural: contratos que possuem um produtor rural como principal devedor



Sem restrição de segmento



CRA com bom risco de Crédito (*High Grade*) e com Garantia Real.



CRA com assimetrias de riscos, com descontos de recebíveis do Agronegócio com ótimos riscos de crédito



CRAs com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel



Mercado Primário e Secundário. Preferência por emissões 476 e *Private Placements*

Fundo de Renda

## Sumário

---

- 1 A Gestora
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA
- 4 Características da Oferta**
- 5 Fatores de Risco
- 6 Contato

## Características do Fundo

(Páginas 27 a 35 do Prospecto Preliminar)

<b>Gestor</b>	<b>XP Vista Asset Management LTDA.</b>
<b>Fundo</b>	XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário – Fiagro-Imobiliário (“XPCA11”).
<b>Administrador</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Emissão</b>	1ª Emissão de Cotas.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Título</b>	Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (FIAgro)
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços de Colocação.
<b>Oferta Pública</b>	Instrução CVM nº 400.
<b>Oferta Base</b>	R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).
<b>Montante Mínimo</b>	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
<b>Investimento Mínimo</b>	R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<b>Preço de Emissão Unitário</b>	R\$ 10,00 (dez reais).
<b>Custos da Oferta</b>	R\$ 0,47 (quarenta e sete centavos).

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

## Destinação dos Recursos<sup>1</sup>

(Página 151 do Prospecto Preliminar)

Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRA 1	R\$ 40,0 milhões	CDI + 8,50% a.a	Produtor Rural
CRA 2	R\$ 30,0 milhões	CDI + 6,00% a.a.	Proteínas
CRA 3	R\$ 30,0 milhões	pré 12,00% a.a.	Pecuarista
CRA 4	R\$ 30,0 milhões	IPCA + 8,00% a.a.	Proteínas
CRA 5	R\$ 30,0 milhões	CDI + 4,00% a.a.	Usina
CRA 6	R\$ 30,0 milhões	CDI + 5,00% a.a.	Frutas
CRA 7	R\$ 30,0 milhões	IPCA + 8,00% a.a.	Papel e Celulose
CRA 8	R\$ 40,0 milhões	CDI + 4,00% a.a.	Usina
CRA 9	R\$ 45,0 milhões	IPCA + 8,00% a.a.	Usina
CRA 10	R\$ 40,0 milhões	CDI + 4,00% a.a.	Massas

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO ANEXO-III AO PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 147 DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO

<sup>(1)</sup> Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

<sup>(2)</sup> O pipeline acima é maior que o volume da oferta, dado que existe reinvestimento do principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo.

Fonte: XP Asset Management.

## Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas

(Página 152 do Prospecto Preliminar)



Fluxo de rendimentos médio esperado de R\$0,87 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses.



Para uma cota de subscrição de R\$ 100,00 já após custos de entrada representa um *Dividend Yield* esperado de 10,50%



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ DISPONÍVEL NO ANEXO-III AO PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 147 DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO

Fonte: XP Asset Management.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO

## Cronograma Tentativo da Oferta

(Página 57 do Prospecto Preliminar)

Evento	Etapa	Data prevista <sup>1 2</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	10/08/2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Definitivo	17/09/2021
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	20/09/2021
4.	Início do Período de Reserva	24/09/2021
5.	Registro da Oferta	18/10/2021
6.	Encerramento do Período de Reserva	18/10/2021
7.	Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	19/10/2021
8.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	19/10/2021
9.	Data de Liquidação da Oferta	22/10/2021
10.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	11/04/2022

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 52 do Prospecto.

## Sumário

---

- 1 A Gestora
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco**
- 6 Contato

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

### Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

### Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

### Riscos de liquidez

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

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o 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. Nos termos do descrito no Regulamento, 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.

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos 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 limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

## **Risco de potencial conflito de interesse**

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 entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso 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.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses”, na página 41 do Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 59 do Prospecto.

## **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

## **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

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

## **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. 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, no mercado imobiliário e do agronegócio. 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 das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

## **Riscos institucionais**

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas 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 de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, 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 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 de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

## **Risco tributário**

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis

## Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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

### **Risco regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

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

### **Risco de desempenho passado**

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

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

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

## **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

## **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor**

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

## **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

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

## **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

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

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

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

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

## **Riscos jurídicos**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

## **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, 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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

## **Risco proveniente do uso de derivativos**

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais

operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

## **Risco operacional**

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

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

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

## **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 Cotista majoritário 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 objeto de Assembleia Geral de Cotistas 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

## **Risco de governança**

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

## **Risco relativa a novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

## **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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.

## **Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento**

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

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes 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.

## **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, 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 recurso disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

## **Riscos relativos aos Ativos Alvo**

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

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página 75 do Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

## **Riscos associados à liquidação do Fundo**

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

## **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

## **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 do 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 do 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

## Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, 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. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

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

### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **Não existência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

### **Risco relativo à forma de constituição 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.

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **A importância do Gestor**

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

## **B) Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio**

### **Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA**

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de agronegócios nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

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

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

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

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

### **Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio**

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e conseqüentemente afetar de forma adversa as Cotas.

### **Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização**

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

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 63 A 79 DO PROSPECTO**

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA**

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

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

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

## **Risco de execução das garantias atreladas aos CRA**

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

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

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

## **c) Riscos relativos à Oferta.**

### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

# Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

## **Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

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

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

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3”, na página 54 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação 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.

## **Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

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

## **Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

## **Risco do desligamento de Participante Especial**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

## Fatores de Risco

(Páginas 63 a 79 do Prospecto Preliminar)

### **Risco do desligamento de Participante Especial**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### **Informações contidas neste Prospecto Preliminar.**

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

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

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

### **d) Demais riscos.**

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

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

## Sumário

---

- 1 A Gestora
- 2 Mercado do Agronegócio no Brasil
- 3 XP CRÉDITO AGRÍCOLA
- 4 Características da Oferta
- 5 Fatores de Risco
- 6 **Contato**

## Outras Informações

(Páginas 58 a 59 do Prospecto Preliminar)

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

**Administrador:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/> (neste site, selecionar o Fundo e acessar os documentos da oferta)

**Coordenador Líder:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS: Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário – FIAGRO-Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

**Comissão de Valores Mobiliários:** Para acesso a este Prospecto, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário – FIAGRO-Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acesso a este Prospecto, pelo Fundos.net, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário – FIAGRO-Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:** Para acesso a este Prospecto, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário – FIAGRO-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

## Outras Informações



### Investidor Institucional

**Getúlio Lobo**  
**Lucas Sacramone**  
**Guilherme Gatto**  
**Dante Nutini**  
**Giulia Costa**  
**Carlos Antonelli**

**+55 11 4871-4401**

### Investidor Não Institucional

**Giancarlo Gentiluomo**  
**Leandro Bezerra**  
**Raphaela Oliveira**

**+55 11 3075-0554**