Material Publicitário

Gestor: bloxs Asset

Parceiro estratégico: MOSS

Coordenador Líder: nuInvest

Administrador: VORTX

Oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo | FIAGRO imobiliário

AMAZ11

Bloxs Amazon Green Legacy

O **1º Fundo Listado** na B3 de preservação de terras na Amazônia com foco em geração e venda de crédito de carbono.

Autorregulação ANBIMA

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de registro perante à Comissão de Valores mobiliários – CVM sob o rito automático, sob regime de melhores esforços de colocação, da 1ª emissão de cotas do BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), e foi preparado com base nas informações constantes no Regulamento do Fundo do no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução da CVM n° 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução 160”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à Oferta, a ser distribuída pela NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A. (“Coordenador Líder”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO” (“Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Fundo, seu Gestor e seu Parceiro Estratégico, e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta. Este Material Publicitário 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. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto e os Documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo Regulamento em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco”

Disclaimer

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO

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

O Coordenador Líder, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V Sas.

Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A decisão de investimento em Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Disclaimer

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

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

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

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

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Disclaimer

O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26 INCISO VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160 POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, ESTANDO DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ANBIMA EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE BASE DE DADOS DA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4 °, INCISO I, E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ATUALMENTE VIGENTE.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NA OFERTA.

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Disclaimer

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta nos seguintes locais:

CVM: Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

COORDENADOR LÍDER: www.nuinvest.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar "Ofertas em Andamento", selecionar "BLOXS AMAZON GREEN LEGACY - FIAGRO” e, então, localizar o “Prospecto” ou outros documentos).

ADMINISTRADOR: https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento (neste website, selecionar o “BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO" e, então clicar em ‘Documentos’ e localizar o “Prospecto” ou outros documentos).

B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website acessar “Fundos”, clicar em “BLOXS AMAZON GREEN LEGACY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o documento procurado).

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco”

Material Publicitário

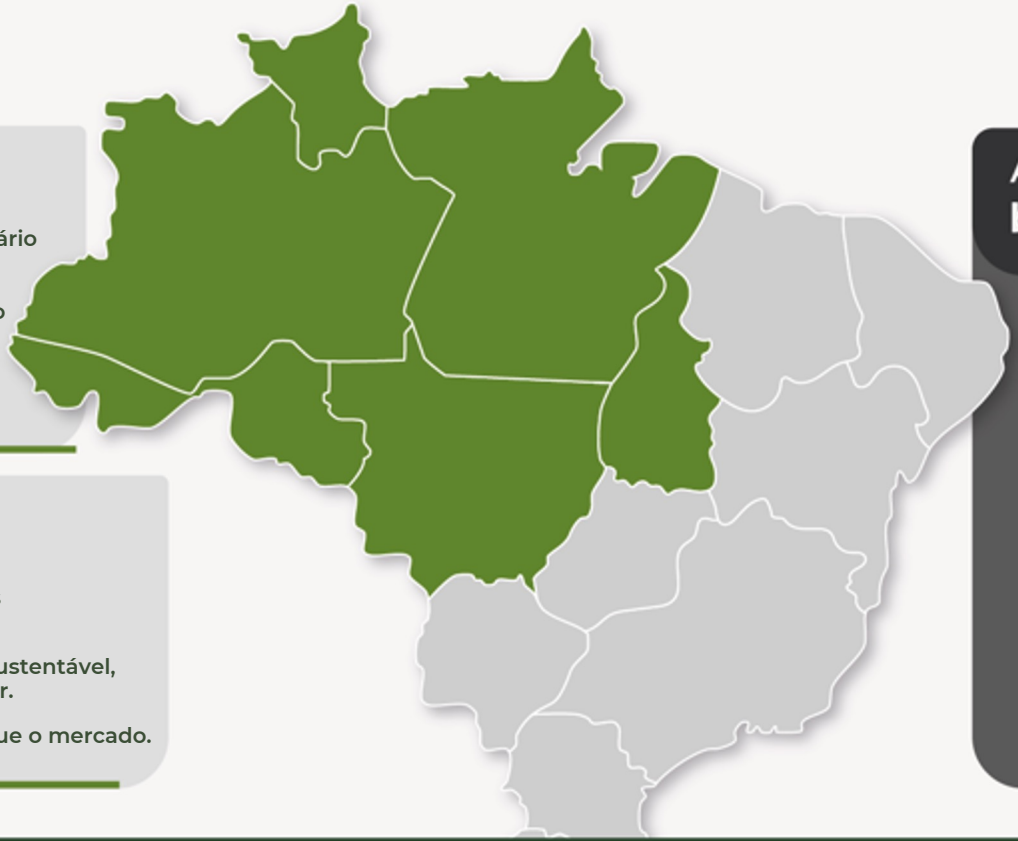
Resumo da Oferta

Potencial do mercado de Crédito de Carbono

- Demanda do mercado voluntário cresce de forma exponencial.
- Oferta no Brasil ainda é pouco explorada.
- Brasil é principal fonte de matéria prima no mundo.

A Tese e a Estratégia de Investimento

- Adquirir terras desvalorizadas na Amazônia.
- Transformá-las em um ativo sustentável, que gere renda anual em dólar.
- De forma 3x mais rápida do que o mercado.



A parceria bloxs Asset + MOSS

Bloxs Asset: Gestora de investimentos de produtos inovadores em segmentos não tradicionais.

Moss: Maior empresa one-stop-shop de crédito de carbono no Brasil, que origina projetos de carbono 3 vezes mais rápido do que o mercado.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Agenda

01. Mercado de Crédito de Carbono

02. Tese de Investimento

03. Características da Oferta

04. Bloxs + Moss

05. Fatores de Risco

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "**fatores de risco**"

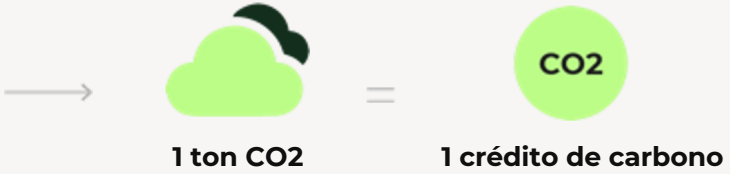
1

Mercado de Crédito de Carbono

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

O que é Crédito de Carbono?

Certificado digital que comprova que uma empresa ou projeto ambiental sequestrou ou evitou a emissão de uma tonelada de CO2 no ambiente.



A venda de créditos de carbono é um mecanismo que permite aos países e às empresas atingirem suas **metas de emissões de gases** que agravam o efeito estufa, os chamados GEE (Gases de Efeito Estufa), sendo este um caminho para reduzir o impacto destes gases nas atuais **mudanças climáticas**.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Material Publicitário

Como o mercado de crédito de carbono funciona?

Empresas podem compensar sua emissão de CO2 de forma voluntária ou obrigatória.

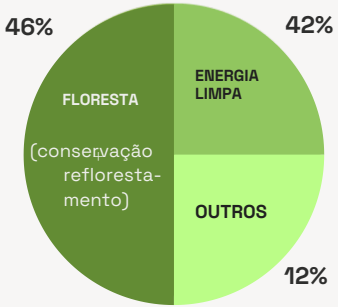
O tese do FIAGRO está aqui!

12bn

Carbono Compensado
(Compensação regulada + voluntária)

100mm (0,8%)
Mercado Voluntário

Voluntário
Empresas como Apple compram de Projetos de Conservação



Volume de transações do Mercado Voluntário de Carbono

11.9bn (99,2%)
Mercado Regulado
Empresas que poluem mais compram de empresas que poluem menos

Regulado
Empresa poluente → % de compra determinada de acordo com poluição

Fonte: Forest Trend, Ecosystem Market Place, World Bank, Apple, Reuters

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Por que o tema está na moda?

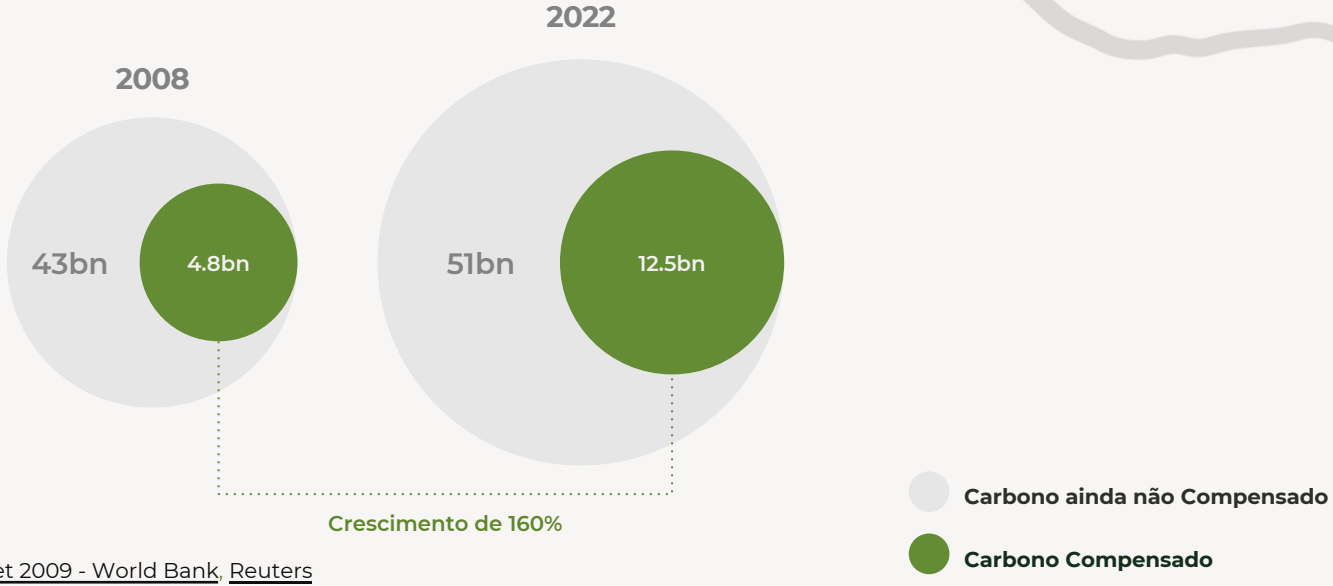
Metas globais, como o Net Zero e Carbon Neutral, fazem o segmento repercutir frequentemente nos principais canais de notícias do mundo.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Por que investir agora?

O mercado está avançando rápido e tem muito espaço pela frente. Para o mundo se tornar carbono neutro, as emissões precisam cair 50% e a compensação subir 100%.



Fonte: State and Trends of the Carbon Market 2009 - World Bank, Reuters

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

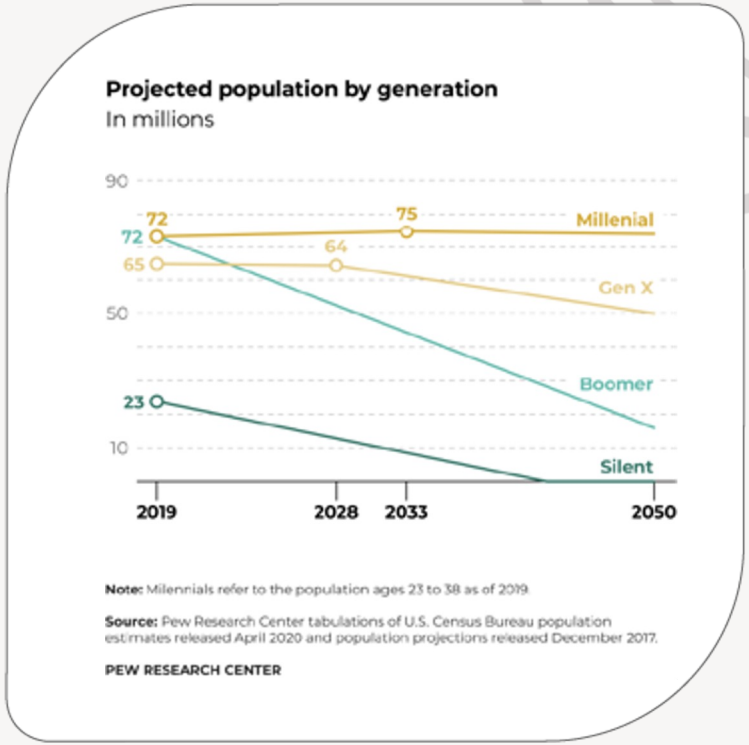
Por que investir agora?

Por outro lado, em 2019, a população Millennial ultrapassou a Baby Boomers...

- Investem em empresas sustentáveis
  62% millennials
  39% boomers

- Sustentabilidade é um fator importante no momento de compra
  71% millennials
  65% boomers

Fontes: World Economic Forum; Pew Research Center



Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Por que investir agora?

... e as empresas estão atentas a isso.

O Mercado Voluntário de Crédito de Carbono passou de USD 300 milhões, em 2018/19, para USD 1,9 bilhão, em 2022, e deve crescer para **USD 50 bilhões até 2030.**

Para atender à demanda, as soluções devem ser viáveis, rápidas e econômicas - as que são baseadas na natureza são um ótimo primeiro passo.

Fonte: McKinsey, SBTi

Science Based Targets initiative (SBTi)

Nike	Reduzir em 65% a emissão de GEE
Unilever	Reduzir as emissões em 100% até 2030
Microsoft	Reduzir intensidade de emissões por unidade de receita em 30% até 2030
Apple	Reduzir emissões em 62% até 2030
VISA	Reduzir emissões em 50% até 2030

Brasil: A maior potência em créditos de carbono do mundo

Timing, portanto, é fator chave neste investimento. E nós estamos bem posicionados: **15% do potencial de captura de carbono por meios naturais** está no Brasil.

Não à toa, a McKinsey Company, em Setembro/22, publicou um artigo dizendo que "**O Mercado Voluntário de Crédito de Carbono tem potencial gigantesco no Brasil"**.

A oferta de créditos de carbono no mercado brasileiro, porém, ainda é baixa: emitimos atualmente **menos de 1% do potencial** anual do país.

Fonte: McKinsey, Rainforest Foundation Norway

Share of intact tropical rainforest in the world	
Brazil	42,0%
DRC	11,5%
Peru	10,0%
Colombia	6,5%
Indonesia	5,5%
PNG	2,4%
Myanmar	0,5%
America (North America, South America, Central America, Caribbean)	74,0%
Africa (Includes Madagascar)	16,0%
Asia (Includes Indonesian Papua)	6,5%
Oceania (Excludes Indonesian Papua)	2,5%
Amazon/Orinoco/Andes east	72,0%
Central Africa	15,5%
New Guinea (island)	4,8%
Borneo	1,8%
Continental Asia	1,6%
Sumatra	0,7%

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

2 Tese de Investimento

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Sobre a Tese de Investimento

- O fundo visa adquirir terras desvalorizadas na Amazônia para a geração de crédito de carbono em áreas certificadas pela **VERRA** ***(Verified Carbon Units - VCUs)***.

- O objetivo é transformar um passivo em um ativo de longo prazo, que irá gerar **renda anual em dólar** por meio da venda desses créditos de carbono no **mercado voluntário.**

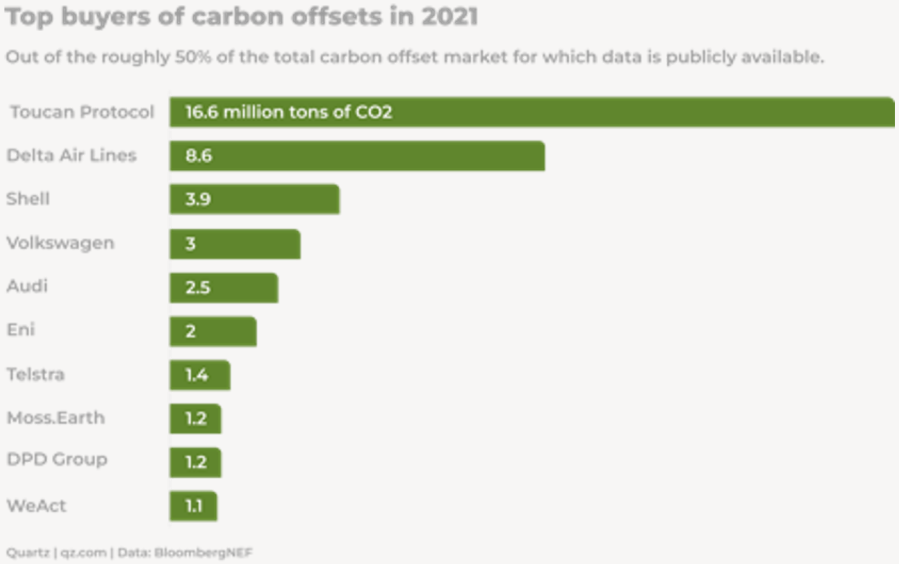
- Todo esse trabalho será feito através do uso intensivo de tecnologia proprietária para a prospecção, validação e acompanhamento desses ativos-alvo.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Por que a **Moss** como parceira estratégica?

Em 2 anos, a empresa alcançou resultados mais expressivos do que a última década inteira de projetos de sustentabilidade na Amazônia.



USD 31 Milhões

Em transações de crédito de carbono

1,33 Milhões

Em hectares preservados

301 Milhões

De árvores preservadas

31 Milhões

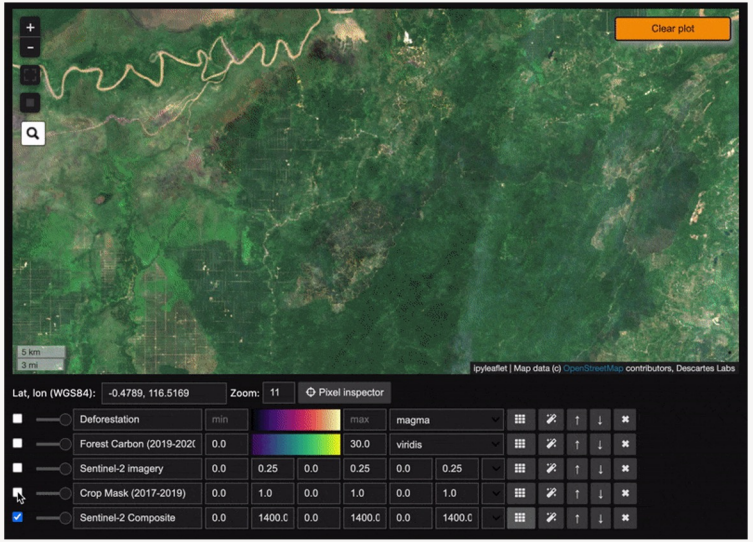
De créditos aposentados

Top Exchange

MCO2 listado nas principais exchanges do mundo

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Moss Forest: Tecnologia e automação a favor da Floresta



Monitoramento geoespacial

Automação de processos analógicos

Créditos de carbono tokenizados

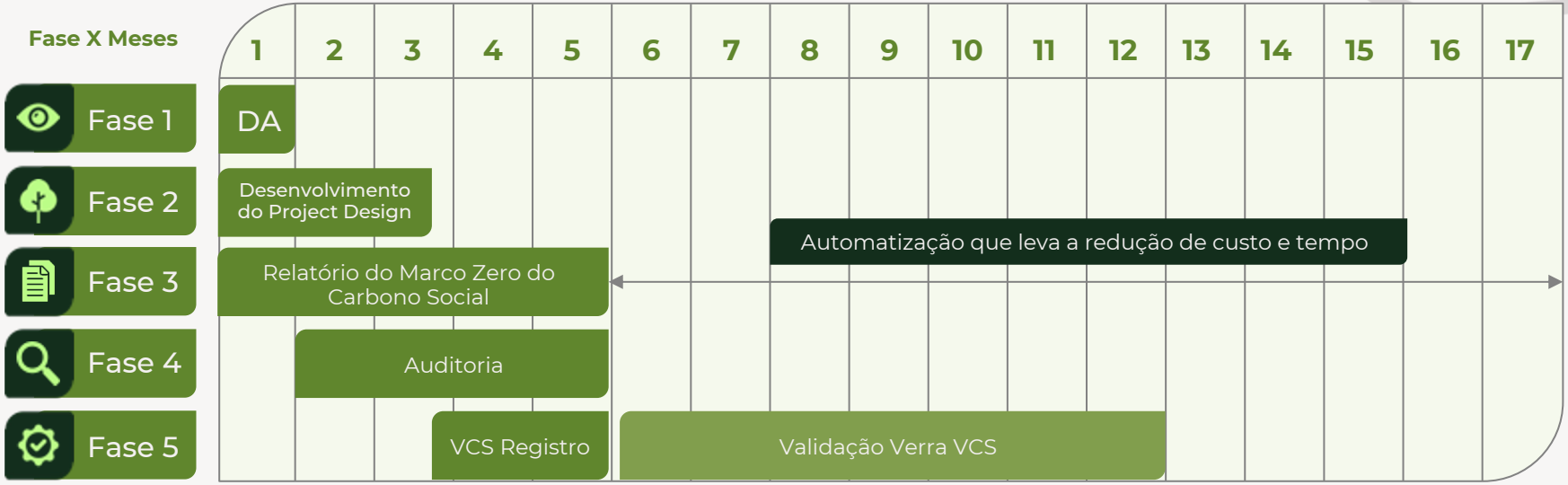
Blockchain para mais transparência e segurança

A empresa desenvolveu um **algoritmo proprietário** que automatiza processos analógicos com ferramentas de ponta, para que seja possível gerar créditos de carbono no padrão do setor, o que faz com que seus projetos sejam 3x mais rápidos do que o mercado.

Material Publicitário

Uma estratégia validada e escalável

Como a MOSS entrega projetos de originação de carbono 3 vezes mais rápido do que o mercado.



Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

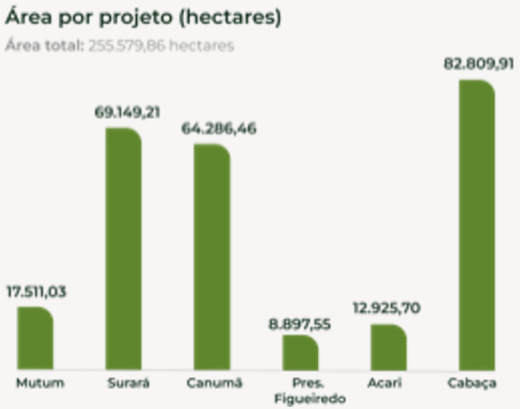
Por que um fundo listado?

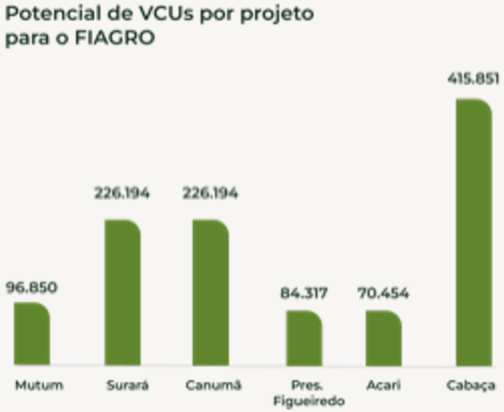
- **Fundo listado na B3 e aderente à regulamentação CVM,** o que garante governança profissional e transparência.
- **Dividendos isentos** de Imposto de Renda e ganhos tributários com os ativos diretos no FIAGRO.
- FIAGRO possibilita participação direta de **investidores estrangeiros**, com forte apelo **ESG.**

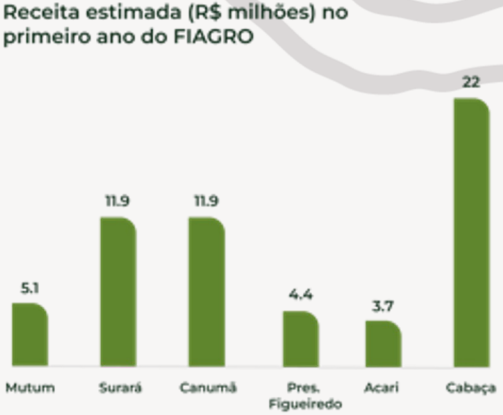
Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Pipeline Indicativo | 6 projetos







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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR E EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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 DO GESTOR.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

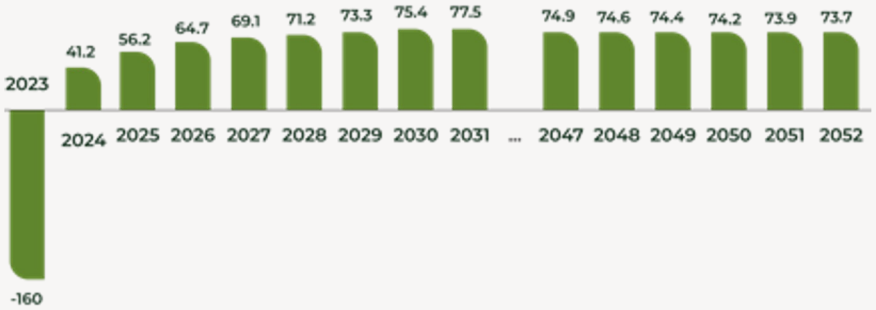
Material Publicitário

Business Plan | 6 projetos | Captação: 160 milhões

Fluxo de caixa do investidor (R$ milhões)

TIR do Fundo: 37,43%

*Retorno estimado já líquido de custos, taxas de administração, gestão e performance.



Premissas

Participação Moss	35%
Participação FIAGRO	65%
Preço do Crédito de Carbono	US$ 8/mtCO2(1) a US$ 17/mtCO2(1)
Potencial de VCUs	6.6 Créditos/ha/ano(2)
Custo para aquisição da terra	R$ 500,00/ha(3)
CAPEX inicial por projeto	R$ 2,949 milhões

(1) Preço para projetos REDD+, no mercado voluntário; (2) Média das estimativas dos 6 projetos da Moss; (3) Média de mercado

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.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE OPINIÕES DO GESTOR E EMBASADAS EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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 DO GESTOR.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

3 Características da Oferta e Estrutura do Fundo

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Material Publicitário

Investimento mínimo:
10 mil reais por investidor

Instrumento	Bloxs Amazon Green Legacy FIAGRO Imobiliário
Emissão	1ª Emissão de cotas do Amazon FIAGRO-FII ("FIAGRO-FII"), nos termos da Resolução CVM 160
Volume	Até **R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)**, sendo o montante mínimo da oferta de **R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)**
Prazo Total	Indeterminado
Público Alvo	Investidor Qualificado
Período de Lock-Up	18 meses
Tipo	Condomínio fechado
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação

Gestor: bloxs Asset

Coordenador Líder: nuInvest

Parceira Estratégica: MOSS

Administrador: VORTX

Assessor Legal: Daló e Tognotti Advogados (Gestor)

Taxas de Gestão, Performance e Administração:
- Taxa de Gestão – Bloxs Asset: 2,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
- Taxa de Performance - Bloxs Asset: 25% do que exceder IPCA+9% a.a.
- Taxa de Administração e Custódia – VORTX DTVM: 0,18% a.a. sobre o PL até R$300 mm; 0,16% a.a. sobre o PL de R$300 mm até R$800 mm; 0,14% a.a. sobre o PL acima de R$800 mm

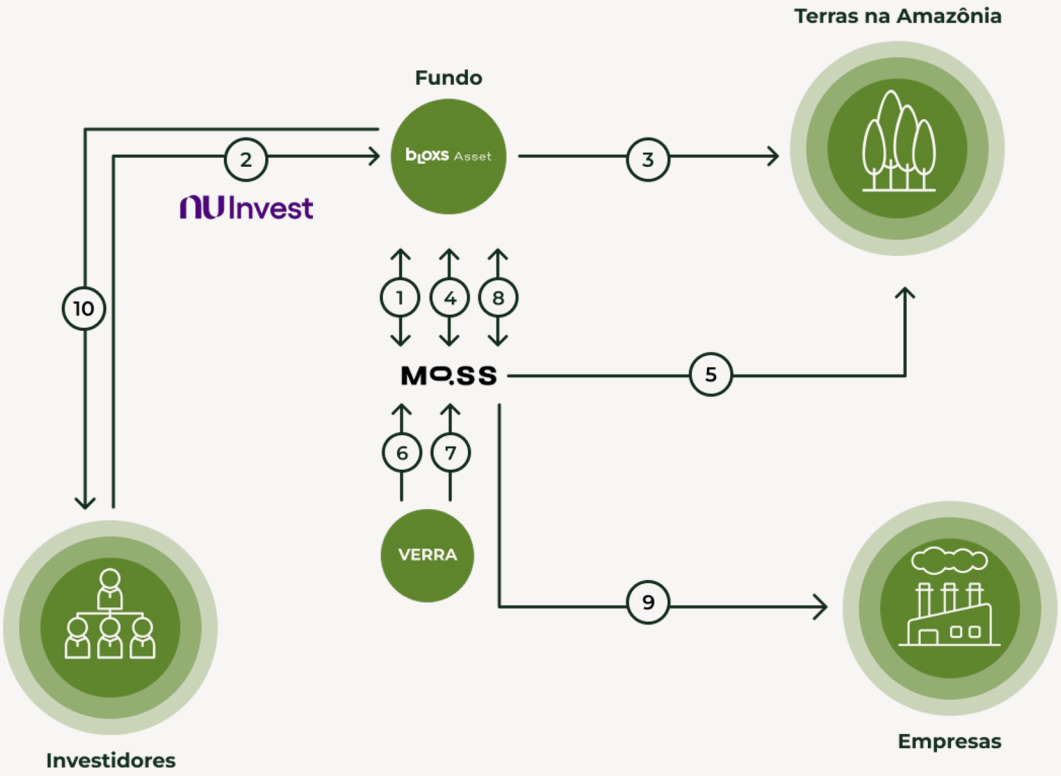
Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

#	Eventos	Datas Previstas
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	24/02/23
2	Divulgação de Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24/02/23
3	Protocolo do pedido de listagem de emissor do FII na B3 e registro de cotas para negociação via pedido de admissão	24/02/23
4	Início do Período de Reservas	06/03/23
5	Término do Período de Reservas	23/03/23
6	Data de realização do procedimento de alocação das ordens	24/03/23
7	Data de Liquidação das Cotas	29/03/23
8	Prazo máximo para encerramento da oferta e divulgação do anúncio de encerramento	23/09/23

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Material Publicitário



1. MoU FIAGRO + Moss
2. Investimento no Fundo
3. Compra das terras na Amazônia
4. Contrato de arrendamento
5. Uso da terra para geração de Crédito de Carbono
6. Homologação dos Créditos de Carbono
7. Emissão dos VCUs
8. Transferência de 65% dos créditos homologados pra o FIAGRO
9. Negociação dos VCUs
10. Distribuição de dividendos

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Passo a passo:

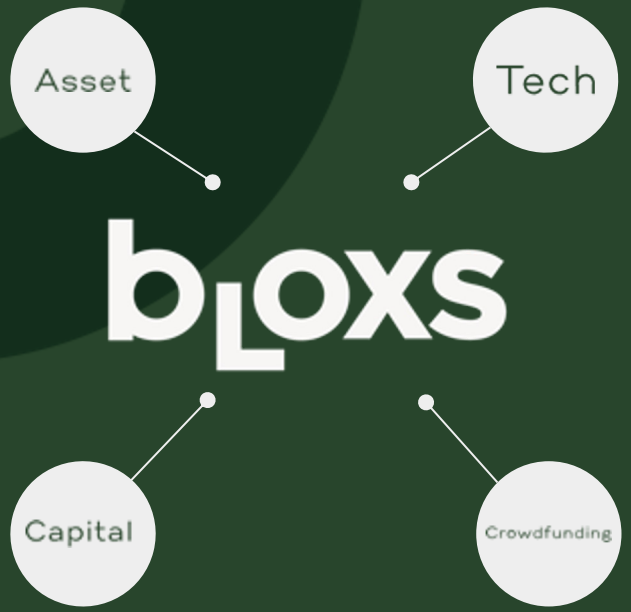
1. MoU é acordado entre o FIAGRO e MOSS, sendo a MOSS parceira estratégica do FIAGRO. O MoU se transformará em um acordo de associação, sem exclusividade, em que a MOSS terá direito apenas aos créditos de carbono gerados, sem outro benefício da terra. Nesse acordo, a MOSS tem o direito de primeira oferta ao fundo das terras de seu pipeline e o FIAGRO tem o direito de primeira recusa à oferta. O MoU ainda define que a MOSS tem a obrigação de desenvolver os projetos das propriedades por ela indicadas ou aceitas quando indicadas pelo fundo.
2. Investidores aportam dinheiro no FIAGRO através da 1ª emissão de Cotas do fundo (Resolução CVM 160);
3. FIAGRO compra as terras na Amazônia (do pipeline indicativo da MOSS ou de outro parceiro);
4. FIAGRO celebra com a MOSS um (i) contrato de arrendamento ou (ii) contrato de cessão do direito de uso de superfície, com prazo de 10 anos prorrogáveis;
5. A MOSS como arrendatária / superficiária tem o direito de explorar e operar a terra para fins da geração do crédito de carbono somente; Outros benefícios são de direito do Fundo.
6. A MOSS pede homologação dos créditos de carbono gerados para a Verra;
7. A Verra através de seu programa “VCS” entrega à cada projeto da MOSS os créditos de carbono (VCUs);
8. A MOSS transfere 65% dos créditos homologados para o FIAGRO;
9. Os VCUs armazenados em forma de projetos na plataforma da Verra são negociados com a intermediação da MOSS ou diretamente pelo FIAGRO, através de gestão ativa da Bloxs Asset, sempre buscando o melhor retorno para o investidor.
10. Distribuição de Dividendos para os investidores do FIAGRO

***Nota: Os custos envolvidos em todos os passos serão detalhados em cada contrato.**

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco”

4 Bloxs + Moss

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**



O Grupo Bloxs

A Bloxs é um ecossistema que conecta e democratiza o acesso de empresas e investidores ao Mercado de Capitais.

Por meio da tecnologia e de um time com mais de 20 anos de experiência no setor, a Bloxs tem a capacidade de analisar negócios em escala, permitindo que bons projetos sejam viabilizados através de operações estruturadas (DCM e ECM), oferecendo, assim, boas oportunidades de investimento para investidores individuais e institucionais.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Números do Grupo

Já são mais de 37 mil usuários cadastrados na plataforma entre empresários, parceiros, investidores individuais e institucionais.

De 2019 para cá, mais de 4900 negócios já foram submetidos em nossa plataforma e nos últimos 4 meses já foram analisados mais de R$14bi de operações que avançaram no nosso pipeline de análise.

+R$ 14 bi	+4.900	+1.000	+37.000
Em negócios analisados pelo time nos últimos 4 meses	Negócios submetidos via plataforma desde 2019	Parceiros distribuídos em todo país	Usuários cadastrados

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Sobre a Bloxs Asset

Com um time experiente, com mais de 20 anos de atuação em produtos estruturados, a Bloxs Asset é uma gestora de investimentos do Grupo Bloxs, dedicada a gerar valor para os investidores através de **produtos inovadores** em **segmentos não tradicionais**.

Áreas de Atuação

- **Crédito**

  Produtos de crédito High Yield, Crédito Judicial, NPL e Distressed Real Estate.

- **Real Estate**

  Produtos de investimento em Built to Suit com foco em renda e desenvolvimento rural-urbano em projetos localizados em regiões com potencial de desenvolvimento, fora do mainstream.

- **Recursos Naturais**

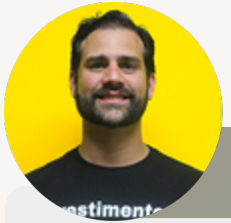
  Produtos de investimento em teses ligadas à energia renovável, crédito de carbono, terras agrícolas, produção e mineração.

- **Digital Assets**

  Produtos de investimento ligados a blockchain, infraestrutura para o desenvolvimento do mercado de capitais e oportunidades relacionadas à mineração de ativos judiciais.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

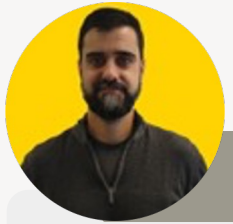
Quem está por trás da Bloxs



Grupo Bloxs

Felipe Souto
CEO – Grupo Bloxs

Com mais de 20 anos de experiência no Mercado Financeiro, foi sócio fundador e diretor de expansão da FuturaInvest DTVM, FuturaInvest Gestão e FuturaInvest Consultoria, vendida para a Azimut International em 2016. Fundou a Bloxs em 2017.



Bloxs Asset

Leonardo Pinto, CFA, CAIA
CIO – Bloxs Asset Management

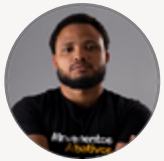
Mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro, crédito estruturado e análise de riscos. Foi por 9 anos membro da equipe do grupo AIG, responsável pela divisão de Risco de Crédito e Garantias na América Latina.

Experiência em Project Finance, Securitização de Recebíveis, Mortgage Insurance e Garantias Imobiliárias. É formado em Administração pela USP e possui as certificações internacionais CFA e CAIA.

Quem está por trás da Bloxs

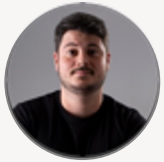
Marcio Paiva - R.I.

Profissional com mais de 30 anos de experiência como executivo em empresas nacionais e multinacionais nas áreas de energia renovável, financeira, imobiliária e saúde. Mestre em Administração pela Universidade de Michigan.



Ryan Bezerra - Head de Estruturação

Advogado formado pela Universidade do Estado do Amazonas, com Pós-graduação em Direito Processual pela PUC-MG, atuou como Associate na área de Financial Services na PricewaterhouseCoopers - PWC, teve passagem pelo escritório de advocacia Lobo de Rizzo Advogados com ênfase na realização de operações de securitização e títulos de dívida corporativa, atuou na área de Corporate Trust da Vórtx na estruturação de ativos financeiros e no pós-closing.

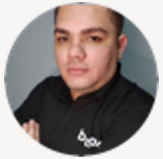


Elias Maron - Head de Risco e Compliance

Advogado com mais de 11 anos de experiência em consultoria e assessoria jurídica tributária e societária, tendo atuado para grupos multinacionais do segmento de varejo, imobiliário e químico. Atuação relevante em operações de reestruturação societária nacionais e internacionais. Mestre em Direito Tributário pela FGV-SP, com extensão pela National University of Singapore School of Law (“NUS Law”).

Rubens - Head de Distribuição

Engenheiro pelo Instituto Mauá de Tecnologia com MBA em Real Estate pela Poli/USP e certificado CGA pela Anbima. Mais de 15 anos de experiência profissional com passagem pela construção civil, mercado imobiliário e mercado de capitais. Destaque para o período de 8 anos como empreendedor realizando incorporações imobiliárias e os últimos anos dedicados ao mercado de capitais, com foco em operações estruturadas e investimentos alternativos. Enxerga no mercado de capitais o fomento que boas empresas e empreendedores precisam para impactar positivamente a sociedade e o meio ambiente.



Ramon Barros - Head de Originação

Profissional com mais de 10 anos de experiência em produtos financeiros e de mercado de capitais, atuou na área de novos negócios do Instituto Nordeste Cidadania - INEC, maior instituição de desenvolvimento econômico e apoio financeiro da américa latina para pequenas empresas, graduado em gestão financeira pela Universidade Paulista - UNIP.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco”

Material Publicitário

Sobre a Moss

A Moss une floresta e tecnologia na missão de neutralizar a pegada de carbono de empresas ao redor do mundo.

A Moss é a maior empresa *one-stop shop* de carbono do Brasil e a 8ª maior compradora de carbono do mundo[1]

[1]Fonte: Quartz | qz.com | Data: BloombergNEF

Alguns dos seus produtos:

- **Projetos de Carbono -** Projetos que conservam a floresta e geram "crédito de carbono" para comercialização no mercado voluntário global.
- **MCO2 TOKEN** - Transformamos nossos créditos de carbono em tokens, o que significa que os codificamos em blockchain, tornando-os rastreáveis, seguros e evitando gastos duplos.
- **Calculadora B2B** - Calculadora automatizada que permite que empresas compensem as emissões de carbono em alguns cliques

Alguns clientes Moss:

ifood, Elo, creditas, GOL, Mercado Bitcoin, Hering, Grupo SBF, SOU·cloud

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

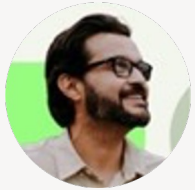
Quem está por trás da Moss:

Luis Adaime
Founder and CEO

Formado em Ciência e Engenharia de Gestão com especialização em Economia pela Universidade de Stanford (Califórnia, EUA). Iniciou sua carreira no Credit Suisse, trabalhou na BRZ Investimentos e na York Capital. Em 2013, fundou a Armadillo Capital Management, um dos maiores fundos de ações independentes da América Latina, que geriu 500 milhões de dólares. **Em 2020, fundou a Moss.**

Fernanda Castilho
General Manager

Formada em Direito pela FAAP com especialização em Administração de Empresas pelo Insper e MBA em Finanças pela Universidade da Carolina do Norte. Iniciou sua carreira no Veirano Advogados, trabalhou no BTG Pactual e na XP Investimentos. Em 2020 se tornou sócia da Moss.



Rômulo Arantes
Diretor de Desenvolvimento de Projetos

Formado em Engenharia florestal (USP), Pós-graduado em Gestão Ambiental (USP), MBA em Gestão de Projetos (FGV) e Mestrado em Ecologia e Geotecnologias, Ciências Florestais (UFES). Possui experiência em licenciamento ambiental, avaliação de biodiversidade e certificação de floresta. Especialista em serviços ambientais, avaliação de impacto ambiental, restauração de floresta, mudança climática e originação de créditos de carbono REDD+.

Investidores: ACRE, SPventures, Jive, celo

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

5

Fatores de Risco

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Páginas 64 a 96 do Prospecto

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Risco relativo à perda de propriedade por vícios na cadeia dominial

A análise das respectivas cadeias dominiais dos Ativos Alvo Imóveis, durante o processo de auditoria (*due diligence*), poderá constatar a existência de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, pessoas jurídicas brasileiras que sejam controladas (diretamente ou indiretamente) por capital estrangeiro, dentre os antigos proprietários dos Ativos Alvo Imóveis, de modo que a aquisição destes por tais proprietários anteriores, bem como a sua transferência aos adquirentes posteriores – incluindo o Fundo, poderá estar sujeita aos efeitos previstos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, conforme alterada ("Lei nº 5.709/71"). Referida norma legal disciplina as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas, bem como por pessoas jurídicas brasileiras cujo controle, direto ou indireto, seja exercido por estrangeiros, impondo o cumprimento de condições específicas, conforme detalhadas na lei, para que sejam consideradas válidas as referidas aquisições. Nesse sentido, conforme previsão constante no seu artigo 15, a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições da Lei nº 5.709/71 é nula de pleno direito, sendo certo que a declaração de tal nulidade em juízo acarreta a imediata restauração da propriedade do imóvel rural ao alienante que pretendeu transmiti-lo ao estrangeiro, com a consequente restituição do valor pago no âmbito da aquisição. Ressalta-se, ainda, que a decretação da nulidade da transmissão do imóvel em um ponto da cadeia dominial invalida, também, todos os atos de transferência de propriedade subsequentes. Assim, considerando, ainda, a impossibilidade de se afirmar, com exatidão, que a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelos estrangeiros eventualmente identificados nas suas respectivas cadeias dominiais observou plenamente os requisitos constantes na Lei nº 5.709/71, é existente, ainda, o risco de questionamento judicial da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo, o que poderá se desdobrar na efetiva perda da propriedade dos referidos bens imóveis pelo Fundo, afetando negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Inclusive, dependendo da situação dos imóveis, a respectiva auditoria (due diligence) realizada pelo Fundo ou por terceiros contratados, além de possuir escopo restrito, tendo o intuito de identificar aspectos jurídicos essenciais relativos à regularidade e à propriedade dos imóveis, pode ser feita por meio de amostragem, de modo que o Fundo pode não ter ciência de todas as contingências envolvendo os imóveis em questão.

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

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

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, dengue, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou SRME, a síndrome respiratória aguda grave ou SRAG e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo e suspensão das atividades de eventuais funcionários de arrendatários ou superficiários, ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Risco de Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários, superficiários ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, cessão de superfície ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, arrendados ou com os direitos de superfície cedidos, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários ou superficiários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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.

Ainda, há de se destacar que a Empresa de Avaliação poderá ser a mesma que o Parceiro Estratégico, de forma que poderá haver situações de potencial conflito de interesses dada a posição de avaliadora e superficiário dos Ativos Alvo Imóveis.

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 e o Prospecto preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Regulamento e no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Riscos de Liquidez

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

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

Os imóveis rurais são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis rurais constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis rurais, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo ser genérico

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

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos ativos que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em ativos que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Tendo em vista a possibilidade de o Fundo receber parte ou a totalidade dos valores devidos pelos arrendatários ou superficiários em Créditos de Carbono, e tendo em vista que os Créditos de Carbono são equiparados a ativos financeiros, nos termos do Decreto Federal nº 11.075, de 19 de maio de 2022, conforme alterado; os rendimentos advindos da negociação dos Créditos de Carbono podem ser tributados, ainda que no ambiente do Fundo, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.

Ainda, pode haver o entendimento pelos órgãos fiscais competentes, de que são tributáveis os Créditos de Carbono ainda que mantidos sob a titularidade de terceiro, tendo em vista a vinculação da remuneração do Fundo aos Créditos de Carbono.

Nesse sentido, a rentabilidade almejada pelos cotistas poderá ser afetada.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, especialmente em um cenário atual de discussões no Congresso Nacional de alterações para fundos imobiliários com base no Projeto de Lei nº 2.337 de 25 de junho de 2021.

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

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo Imóveis e dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que (i) a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver alocada em Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo poderá, temporariamente, ser aplicada em Aplicações Financeiras; (ii) poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo Imóveis e de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelo arrendamento ou cessão de superfície dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo Imóveis, que deverão corresponder a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observados os períodos de carência previstos no Regulamento, a ser adquirida pelo Fundo estará sempre arrendada ou com a superfície cedida. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria no caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

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

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

Riscos ambientais

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

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

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

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

As atividades do setor agropecuário podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental. Portanto, em regra, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente ou o pagamento de indenização a terceiros afetados poderá impedir ou levar o Fundo a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação ambiental cultural, dentre outros.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora eventualmente contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora e/ou o Gestor podem não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

Risco de vacância

Pode não haver sucesso na prospecção de arrendatários ou superficiários para os Ativos Alvo Imóveis nos quais o fundo venha a investir, observada a destinação que deverá ser dada aos Ativos Imobiliários na forma prevista no Regulamento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de arrendamento, cessão de superfície e venda dos Ativos Alvo Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo Imóveis (os quais são atribuídos aos arrendatários ou superficiários dos imóveis) podem comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo Imóveis

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

Riscos de crédito e riscos decorrentes do arrendamento e cessão de superfície dos imóveis do Fundo (seja o Parceiro Estratégico ou outros)

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Há alguns riscos relacionados aos Contratos de Arrendamento e aos Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita, alteração dos valores praticados e vacância. No tocante à receita de um arrendamento ou cessão de superfície, a inadimplência dos arrendatários ou superficiários no pagamento de dos valores e encargos do arrendamento implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo.

Ainda, tendo em vista a possibilidade de recebimento, pelo Fundo, de parte ou da totalidade dos valores a serem pagos pelos arrendatários ou superficiários em Créditos de Carbono (direta ou indiretamente na forma prevista no Regulamento), o Fundo estará sujeito à eventuais prejuízos decorrentes da flutuação do valor dos Créditos de Carbono no mercado, podendo gerar uma rentabilidade menos que a almejada quando da celebração do respectivo Contrato de Arrendamento ou Contratos de Cessão de Direito Real de Superfície, conforme o caso.

Nesses casos, o Fundo poderá não ter condições de honrar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos arrendamentos e cessões de superfície praticados: há a possibilidade das receitas de arrendamentos ou cessões de superfície do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados.

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

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

Eventual venda dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

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

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

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

Material Publicitário

Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco relativo às novas emissões e diluição

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

Risco de conflito de interesse

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

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

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de regularidade dos imóveis rurais

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

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários ou superficiários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais arrendatários ou superficiários poderão deixar de pagar os valores de arrendamento ou cessão de superfície, em casos extremos, rescindir o respectivo Contrato de Arrendamento ou Contrato de Cessão de Direito Real de Superfície.

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

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

Os arrendatários ou superficiários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de arrendamento. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis rurais de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando a, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

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

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de alteração da reserva legal no bioma

Os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão se situar em áreas de reserva ambiental, na qual há a obrigação de preservação da vegetação nativa, nos termos do Código Florestal brasileiro, e pode variar conforme o bioma do local em que o Ativo Alvo Imóvel está localizado. É possível que alterações legislativas façam com que o percentual mínimo reservado à reserva legal, por bioma, seja alterado. Caso ocorra a referida alteração e não haja a observância deste percentual, é possível que sejam aplicadas as penas previstas na legislação, o que pode impactar adversamente o Fundo e, por consequência, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos fundiários

É possível que os Ativos Alvo Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo se situem em áreas com alto risco fundiário, podendo levar a disputas quanto à titularidade do imóvel em questão, o que poderá levar a discussões judiciais, quanto à posse, propriedade e ocorrência de sobreposição de áreas. Nesse sentido, referidas discussões podem causar impacto adverso sobre o Fundo e seus resultados, uma vez que a exploração do Ativo Alvo Imóvel objeto pode ser prejudicada.

Riscos relacionados à inadimplência

O Fundo atua em segmento específico do mercado imobiliário, notadamente o arrendamento ou cessão de superfície de imóveis rurais. É possível que arrendatários ou superficiários não cumpram com suas obrigações financeiras previamente pactuadas e se tornem inadimplentes. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

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

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo Imóveis que venha a compor o portfólio do Fundo estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e gerar passivos para os Ativos Alvo Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente:

(i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro;

(ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e

(iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Material Publicitário

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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

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

Riscos de prazo

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

Risco de descontinuidade

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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

Risco operacional

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

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

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de imagem

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

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

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

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

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

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (iii) empresas ligadas a Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, conforme o caso; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

Risco em Função do Registro sob o Rito Automático

As Cotas objeto da Primeira Emissão serão distribuídas com registro sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM 160, e, portanto, serão automaticamente registradas perante a CVM; de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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 afetados.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de uso de derivativos

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

Risco Cambial

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado de créditos de carbono que precificado em moeda estrangeira (USD – dólar americano). Motivos alheios ou exógenos dos mercados de câmbio, seja decorrente de eventos programados tais como feriados ou de fatores extraordinários, poderão acarretar redução no valor das cotas do FUNDO, impossibilidade de observância os objetivos de investimento do FUNDO ou ainda impactar de forma adversa a rentabilidade dos investimentos pelos Cotistas nos termos deste Regulamento. Além disso, a variação cambial existente entre a moeda estrangeira em relação à moeda brasileira (Real) pode resultar em aumento ou redução no valor das cotas do FUNDO, conforme sua variação.

Risco de execução de garantias atreladas aos Ativos-Alvo

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis. A ausência de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para aquisição pelo Fundo pode impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

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

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

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

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Riscos institucionais

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

Riscos de crédito dos Ativos-Alvo e das Aplicações Financeiras

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

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras pode ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas do arrendamento e cessões de superfície, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associados ao arrendamento, cessão de superfície e venda de imóveis

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

Risco de revisão ou rescisão dos Contratos de Arrendamento e dos Contratos de Cessão do Direito Real de Superfície relativos às receitas mais relevantes do Fundo

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados ou cuja superfície seja cedida, conforme o caso, e cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos ou cessões de superfície seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos Contratos de Arrendamento ou Contratos de Cessão do Direito Real de Superfície poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de decisões administrativa, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência de construções, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal, tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para arcar com tais decisões desfavoráveis. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção "fatores de risco"

Risco de cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Parceiro Estratégico, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento, sendo certo que, nesse caso, o valor das Cotas poderá ser afetado adversamente.

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

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

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

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Parceiro Estratégico ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis rurais integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros

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

Páginas 64 a 96 do Prospecto

RISCOS RELATIVOS À OFERTA E AOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

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 e Boletins de Subscrição 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.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, 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.

Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, de outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Adicionalmente, os arrendatários/superficiários dos Ativos Alvo da Oferta possuem direito de preferência para a sua aquisição e não há como assegurar que tal direito não será exercido. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. Caso por qualquer das razões acima a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não seja concretizada, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

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

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

Páginas 64 a 96 do Prospecto

RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS DE CARBONO

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Risco relacionado à legislação e regulamentação a que está sujeito o setor de Créditos de Carbono

O setor de Créditos de Carbono, bem como de preservação, recuperação ou manejo de áreas florestais e recursos naturais está sujeito a uma extensa regulamentação nacional e internacional expedida por diversas autoridades nos mais abrangentes sistemas jurídicos e esferas federativas. Existe a possibilidade de as leis serem criadas e/ou alteradas após a aquisição de um Imóvel Alvo pelo Fundo e implementação de um projeto pelos arrendatários ou superficiários para emissão dos Créditos de Carbono, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos mesmos, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à certificação dos projetos implementados nos Imóveis Alvo do Fundo pelos arrendatários ou superficiários

Os projetos de manuseio, recuperação e/ou preservação florestal e de recursos naturais nos Imóveis Alvo do Fundo na forma de sua política de investimentos, por terceiros arrendatários ou superficiários, está sujeita a necessidade de certificação por terceiros independentes e autorizados para viabilizar a emissão e negociação dos Créditos de Carbono gerados nos Imóveis Alvo, podendo haver o risco de necessidade de adequações custosas ou mesmo na impossibilidade de emissão dos Créditos de Carbono e consequente consecução do objetivo do Fundo, podendo causar prejuízos não estimados aos Cotistas ou mesmo a necessidade de captação de mais recursos pelo Fundo, conforme o caso.

Riscos Relacionados ao setor de Créditos de Carbono

O setor de Créditos de Carbono, além de incipiente, conforme acima apontado, está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente em um único produto agrícola final; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na preservação dos recursos naturais ou florestais; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as áreas florestais e recursos naturais; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios governamentais, (c) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos Créditos de Carbono; (vi) concorrência de projetos similares e/ou substitutivos; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores pode impactar negativamente o setor e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo, tendo em vista sua concentração final em ativos voltados à geração de Créditos de Carbono.

Não há como assegurar que, no futuro, o mercado brasileiro e mundial de Créditos de Carbono (i) manterá a taxa de crescimento e desenvolvimento que se vem observando nos últimos anos, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas, (iii) redução de preços do setor nos mercados nacional e internacional, (iv) bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o setor agrícola em geral, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Páginas 64 a 96 do Prospecto

DEMAIS RISCOS

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**

Páginas 64 a 96 do Prospecto

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

Gestor: bloxs Asset

Parceiro estratégico: MOSS

Coordenador Líder: nuInvest

Administrador: VORTX

Obrigado

Leia o prospecto e o regulamento do fundo antes de aceitar a oferta, em especial a seção **"fatores de risco"**