

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO FIAGRO - IMOBILIÁRIO

No montante de, inicialmente, até  
**R\$ 50.000.029,20**

Gestor

**HIGHPAR**

Coordenador Líder



Consultor Especializado

**HIGHAGRO**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição objeto de pedido de registro sob o rito automático em regime de melhores esforços, de cotas, da 2ª segunda emissão do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), administrado pelo **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Administradora”) e gerido pela **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.** (“Gestora”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte à distribuição da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas Da Segunda Emissão do High Fundo de Investimento Agro – FIAGRO – Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”) e nos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”).

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 Novas Cotas, de modo que potenciais investidores (“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 Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelo gestor do Fundo e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou o gestor do Fundo e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

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 Novas 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 Novas 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 Novas 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, do Regulamento do Fundo e dos Documentos da Oferta pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

A decisão de investimento em Novas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento, sendo tal investimento um investimento de risco.

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Novas 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.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "High Fundo de Investimento Agro - FIAGRO - Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS 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.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

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

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS 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 NOVAS COTAS.

A LEITURA DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS 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 INVESTIMENTOS.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

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



# **HIGH ASSET MANAGEMENT**

HIGHAGRO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## TIMELINE

Fundada em 2008 como um pequeno family office, teve sua atuação ampliada a partir de 2018 para se tornar uma Boutique de Investimentos especializada em serviços financeiros independentes e investimentos alternativos de lastro real, aproveitando da experiência de um dos sócios fundadores, Rodrigo Meirelles, que sempre pautou sua carreira de mais de 20 anos de atuação construindo uma história de sucesso e excelência, além de ter criado acesso a um amplo leque de oportunidades de negócios e de relacionamentos.



Fonte: Highpar

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## HIGH AGRO

Localizada na cidade de Goiânia em Goiás, com posição estratégica, a HIGHAGRO respira e acompanha o mercado agro de perto, sendo o alicerce da HIGHPAR através da consultoria especializada, contando com profissionais com mais de 20 anos de atuação na área.

Nascemos da necessidade do produtor rural, base de toda a cadeia que gira o mercado de commodities e que possui pouco acesso ao crédito do mercado de capitais. Atuando com foco na região do Centro-Oeste e do Matopiba, responsáveis por 60% da produção de milho e soja do Brasil.

Na nossa filosofia buscamos a segurança necessária através de garantias reais, aliada a melhorar os padrões de governança e transparência dos produtores, trazendo uma confiança para um setor que ainda está crescendo para os fundos de investimento.

Contamos com a experiência no mercado imobiliário, financeiro e do agronegócio, esses três pilares formam as fundações que sustentam as nossas teses.

Fonte: Highpar



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ESG

Somos a primeira Asset Management do Centro-Oeste a se tornar signatária do PRI, principal defensor do investimento responsável no mundo.

Principles for Responsible Investment (PRI) é uma sigla que representa um grupo internacional de investidores, apoiado pelas Nações Unidas, que tem como objetivo principal levar os mercados em direção à sustentabilidade, contribuindo para um mundo mais próspero.

Essa missão é feita entendendo os pilares das práticas de Environmental, Social and Corporate Governance (ESG) e incentivando os investidores a ponderarem esses princípios em suas tomadas de decisão.

*Signatory of:*



Fonte: Highpar

Por meio do Instituto High, procuramos além de mobilizar nossos colaboradores, criar um movimento que desperte a consciência da verdadeira identidade no ser humano e assim gerar verdadeira transformação social.

Buscamos selecionar projetos e instituições que buscam cumprir esta missão, especialmente àquelas que trabalham com o público jovem ou de alguma forma tem relação com nosso ecossistema.



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## QUEM FAZ ACONTECER



**Paulo Marcelo:** *CEO.* Tem mais de 17 anos de experiência em diversas empresas Nacionais e Internacionais. Graduado em Relações Internacionais e Negócios Internacionais pela Richmond University in London, UK. Possui ainda MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC.



**Vagno de Deus:** Engenheiro Agrônomo pela UFG, atua no mercado de fertilizantes nacional e internacional desde 1993, sendo considerado uma das maiores autoridades do agronegócio brasileiro. Possui vasta experiência como Diretor Comercial e CFO de grandes empresas do agronegócio. É cofundador da GoldenStrat Assessoria e Consultoria, atuando como Consultor desde 2005, período em que racionalizou seus conhecimentos na estruturação de grandes players do agronegócio.



**Murillo Santos:** *Diretor de Gestão,* possui certificação CGE - ANBIMA e é membro do CFA Institute desde 2016. Graduado em Administração de Empresas pela FGV-SP, tem mais de 13 anos de experiência no mercado financeiro e em empresas nacionais.



**João Victor Souza:** Possui as certificações CGE e CNPI, pós graduado em finanças pelo Insper, atuou como consultor de investimentos e analista na maior research independente do Brasil.



**Anna Bheatriz Lemos:** *Relações com Investidores.* Possui 8 anos de experiência no Mercado Financeiro. Atuação nas áreas de Middle-Office e Assessoria de Investimentos e Distribuição de Produtos para pessoas físicas.



**Aluizio Andrade:** Engenheiro agrônomo com 36 anos de experiência no agronegócio. Atuou com elaboração de projetos para financiamento bancários, assistência técnica rural, perícias de PROAGRO. Especializado em avaliações de imóveis rurais, elaboração de projetos para financiamentos, Cadastro Ambiental Rural (CAR), perícias rurais e regularização de imóveis rurais.

Fonte: Highpar

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PROCESSO DE INVESTIMENTO

Seguindo nossa filosofia de trazer a segurança para nossos investidores, aliado ao crédito justo aos tomadores, trabalhamos com operações que possuem garantia real, com uma estruturação focada na qualidade e agilidade da alocação do capital e uma monitoria constante que avalia e mede os *ratings* dos ativos para acompanhar os riscos atrelados as operações e aos parâmetros do mercado.



Mapeamento das Oportunidades de Mercado

Rede de Parceiros

Network com outros players estruturadores.

Comitê de pré-análise



Estudos das possibilidades

Desenho do modelo do negócio

KYC | KYP

Comitê de Investimentos

Rating próprio



Diligência Mercadológica

Diligência Técnica

Diligência Jurídica

Diligência Financeira



Desenvolvimento do negócio

Estruturação

Liquidação/Investimento



Gestão Ativa

Acompanhamento de Indicadores

Mapeamento de Melhorias

Planos de Ação

Fonte: Highpar

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

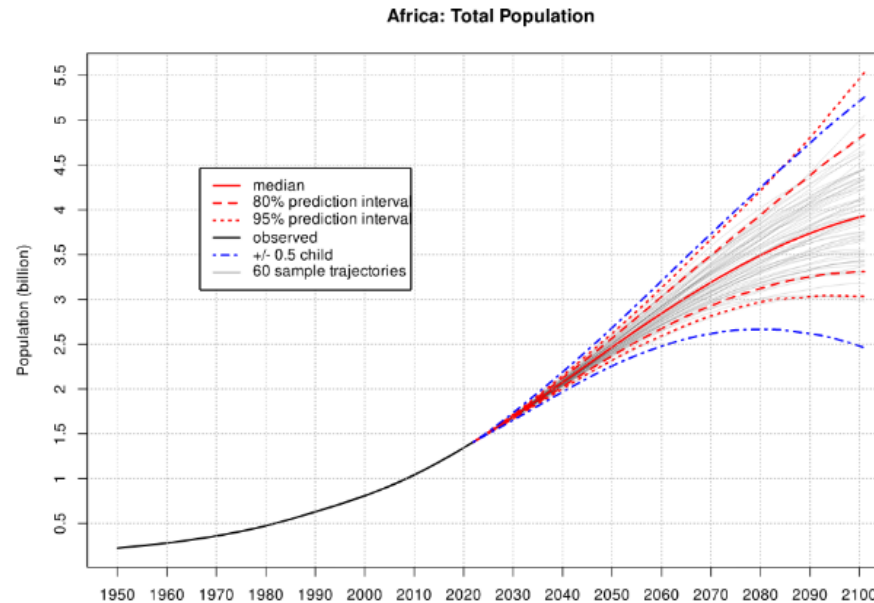
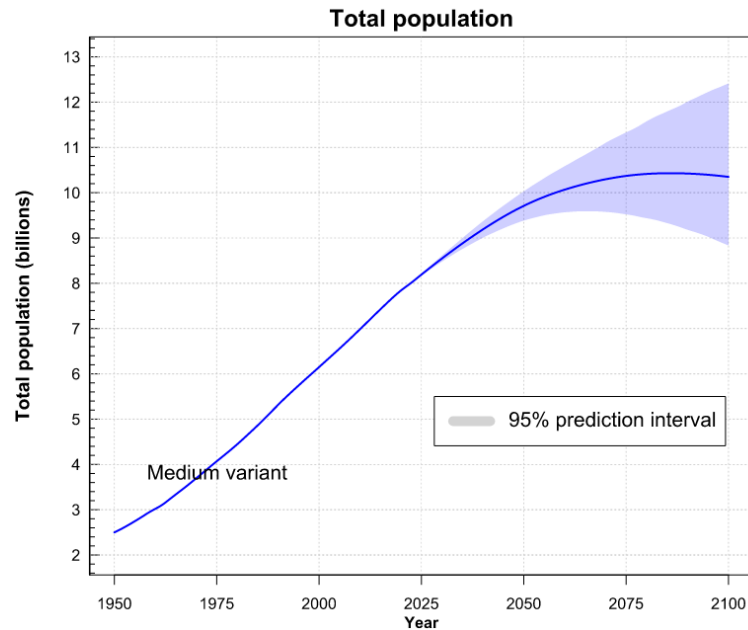


# **PANORAMA MACRO AGROINDUSTRIAL**

HIGHAGRO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRESCIMENTO POPULACIONAL X DEMANDA ALIMENTAR



33 dos 45 países que dependem de apoio externo para provisão alimentar estão na África, pelo levantamento da FAO.

África deverá ser o principal driver do crescimento populacional, atingindo quase 4 bilhões de habitantes em 2100.

De acordo com a FAO, a agricultura mundial terá de ampliar em 70% a produção de alimentos para equiponderar a demanda futura.

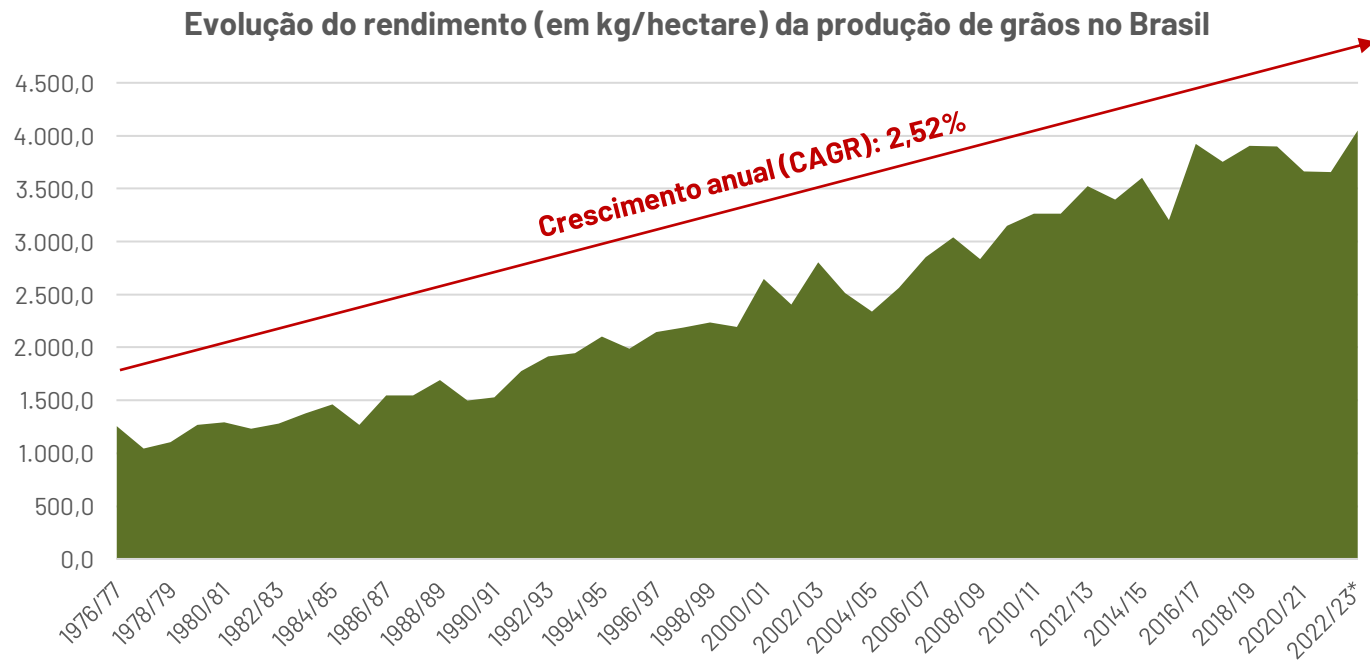
A população global para 2060 é estimada em 10 bilhões de habitantes e deve se estabilizar em 10,5 bilhões entre 2080 e 2090.

Fontes: ONU, Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PRODUÇÃO BRASILEIRA



Brasil é líder na produção de suco de laranja, soja, café e açúcar, além de ser o maior exportador, somado a carne bovina e frango.



Brasil destaca-se em produtividade, ocupando 9% do território para lavouras, enquanto EUA, China e UE ocupam, 18,3%, 17,7% e 45% respectivamente.



Desde 1976/77 à safra 2021/22 a produção de grãos subiu 480,3%, e expansão de área em 99,7%.

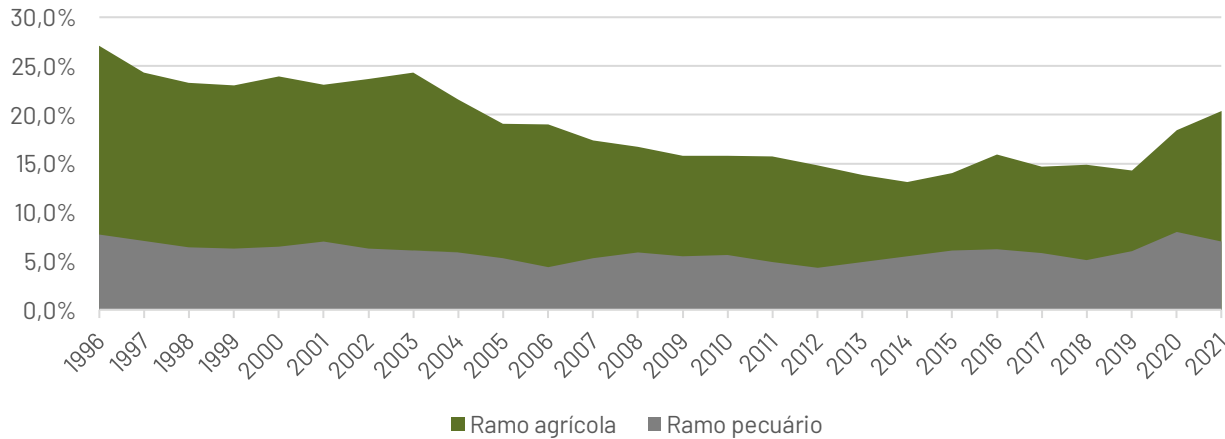
Fontes: USDA, CONAB, ABAG-RP

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGRO NO PIB

Participação do setor agropecuário no PIB brasileiro, por segmento



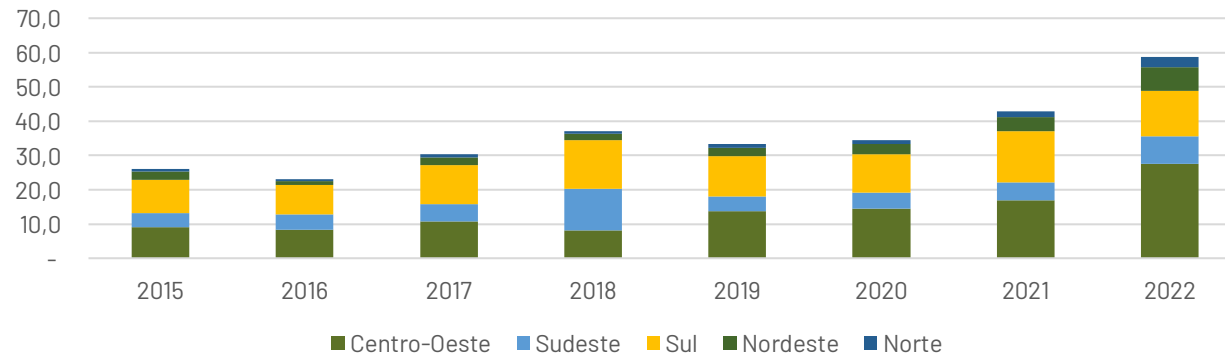
### PARTICIPAÇÃO NO PIB

O setor agropecuário aumentou sua relevância no PIB, de 20,4% em 2019 para 27,4% em 2021, sendo 20,4% somente da agricultura.

### RESILIÊNCIA DO AGRO

De acordo com o Boletim Focus referente a junho/2023, o PIB agro deve crescer 11,5% em 2023 ante ao ano anterior, bem superior à indústria (0,41%) e serviços (1,32%).

Exportação de soja e milho (em US\$ bilhões, FOB) desde 2015, por região



### PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO

Centro-Oeste foi o grande motor da exportação desde 2019, exportando mais de US\$ 27,6 bilhões em 2022, 46,9% do total, CAGR de 14,9% desde 2015

Fontes: CEPEA, IBGE, FOCUS, SECEX.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PERSPECTIVAS REGIONAIS

### CENTRO-OESTE EM FOCO

O Centro-Oeste possui 18,5 milhões de hectares de lavoura, produzindo 154,6 milhões de toneladas de grãos, sendo a mais produtiva região brasileira.

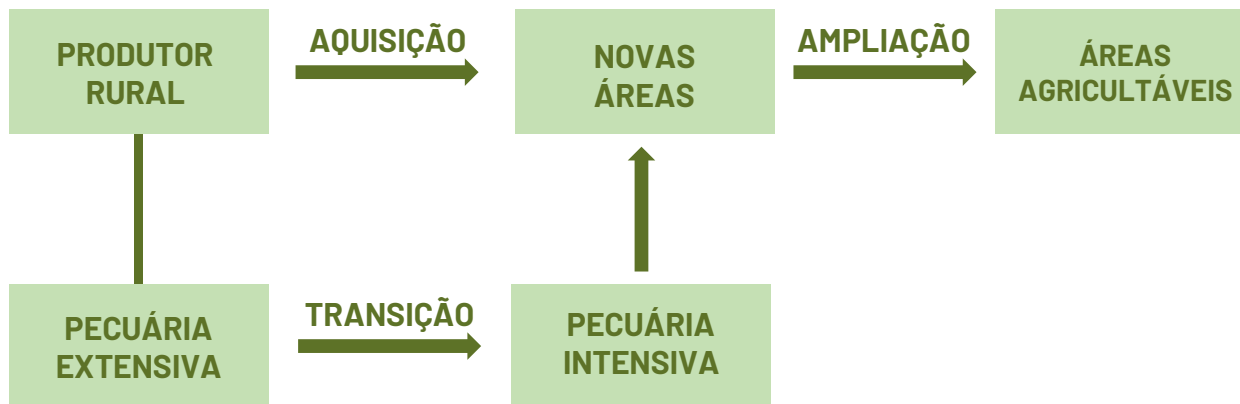
### PRODUÇÃO DE GRÃOS

O Centro-Oeste deverá contribuir com 51% da produção brasileira na safra 2022/23, seguido pelo Sul com apenas 24,5%.

### EXPANSÃO DAS LAVOURAS

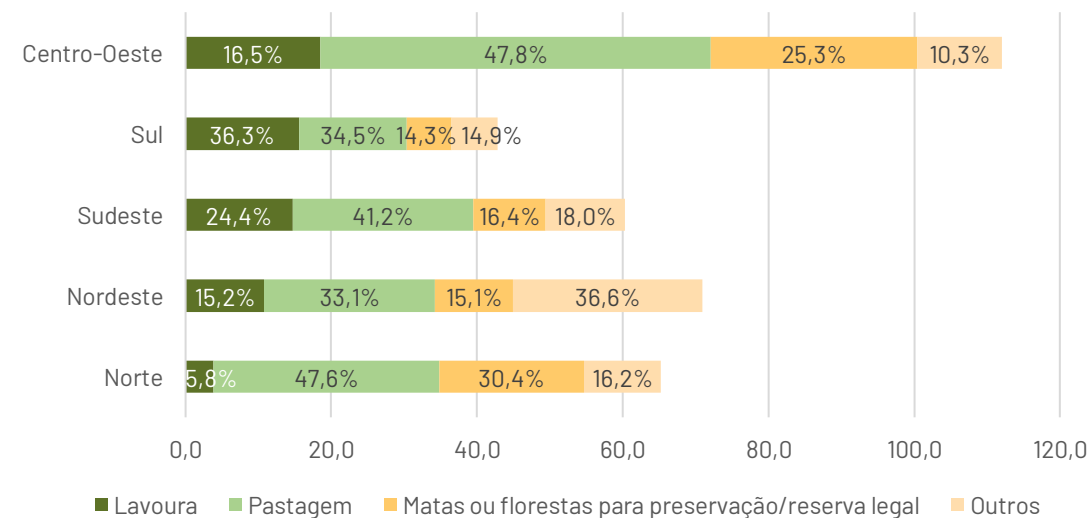
A transição da pecuária extensiva para intensiva abre espaço à novas áreas de lavoura. No Centro-Oeste a pastagem ocupa 53,5 milhões de hectares (47,8% do total).

### Necessidade de crédito para aquisição e desenvolvimento



Fontes: IBGE, CONAB, MAPA

### Área dos estabelecimentos agropecuários (em milhões de hectares) de acordo com o uso da terra, por região



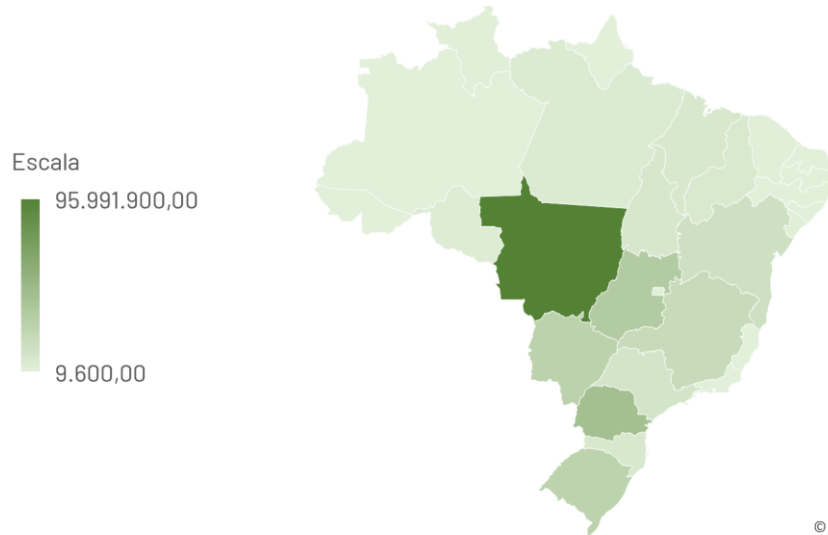
**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



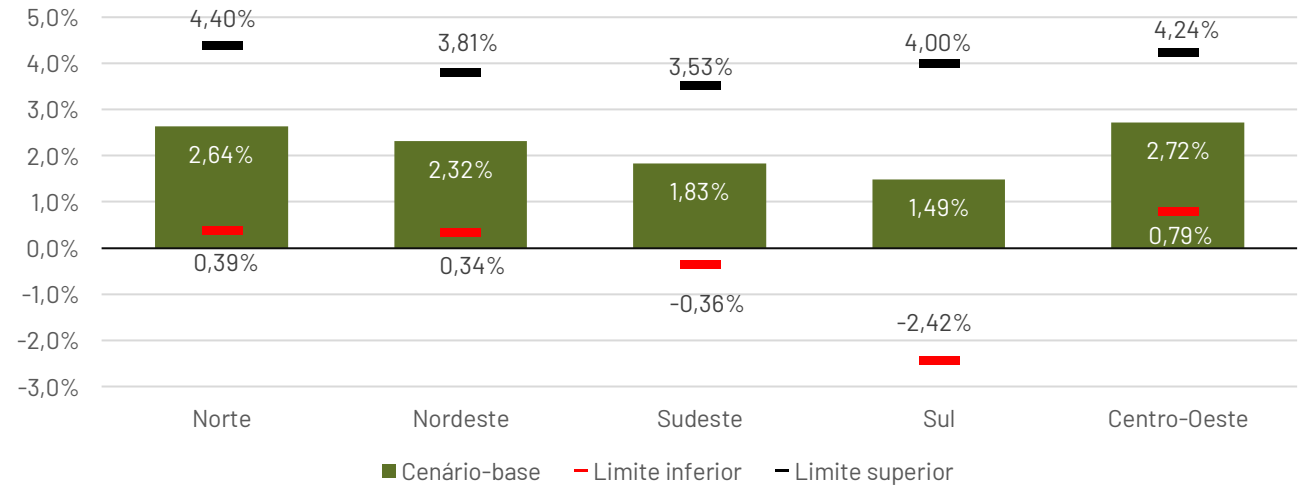
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PRODUÇÕES REGIONAIS

Estimativa da produção (em toneladas) de grãos na safra 2022/2023, por estado



Cenários de crescimento da produção anual de grãos para as regiões brasileiras pelos próximos dez anos



### PERSPECTIVAS SAFRAS

O Centro-Oeste deverá ultrapassar as 179 milhões de toneladas produzidas em 2021/22, aumento de 30% em relação 2021/22 e um CAGR de 2,7% a.a.

### CRESCIMENTO CONSTANTE

O Mato Grosso liderará o crescimento da produção de milho com um CAGR de 3,5% no cenário-base e soja 2,8%. Em Goiás, 2,1% e 2,9% respectivamente.

### BASE DA INDÚSTRIA AGRO

Produtores do Centro-Oeste consumiram R\$ 40,2 bilhões em insumos, 36,4% do total, e 2.155 colheitadeiras agrícolas em 2020, aumento de 4,55% referente a 2019

Fontes: USDA, CONAB, ABAG-RP

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## EMIÇÃO DE CRAs

### CRÉDITO SUBSIDIADO

O crédito subsidiado pelo Plano Safra registrou taxas anuais em dois dígitos em 2022, variando entre 10% a 11,5%, somente financiando R\$ 290,4 bilhões.

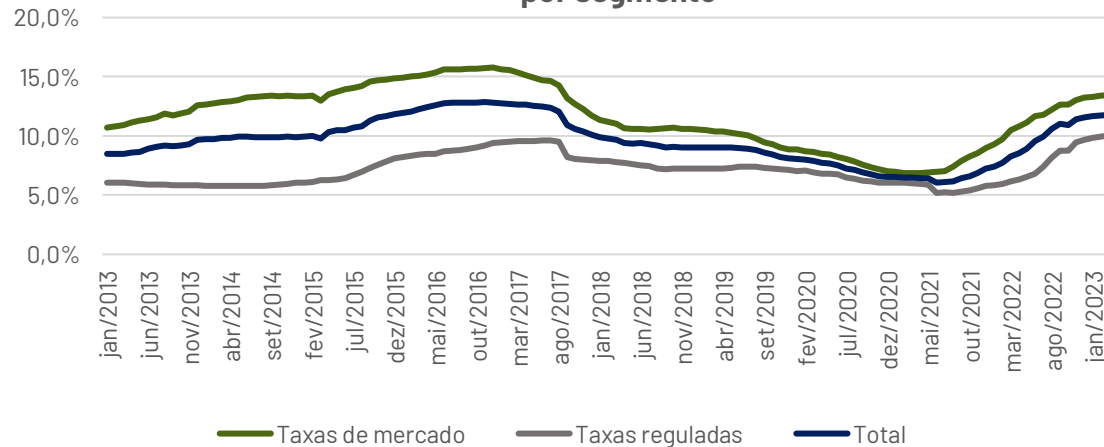
### EMIÇÃO DE CRAs

As emissões de CRA foram de R\$ 42,3 bilhões no ano passado, crescimento acumulado de 188,02% em relação a 2017.

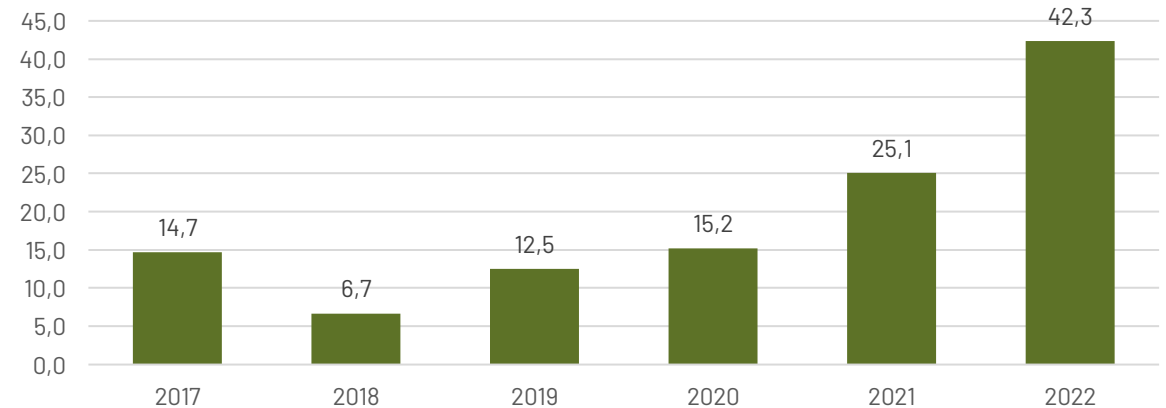
### PARTICIPAÇÃO NO PIB

O mercado de CRA representa apenas 4,04% do PIB agropecuário (R\$ 2,45 trilhões), enquanto as emissões de CRIs representaram 53,03% do PIB imobiliário

Indicador de Custo do Crédito (% ao ano) para o crédito rural, por segmento



Volume anual total de CRAs emitidos no mercado brasileiro (R\$ bilhões)

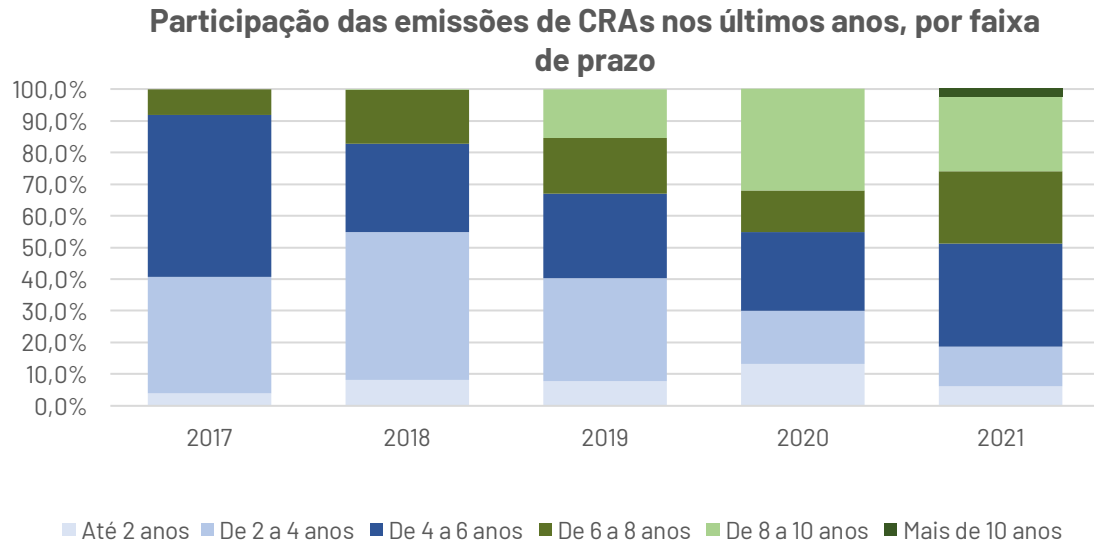


Fonte: Banco Central, SPA-MAPA, ANBIMA

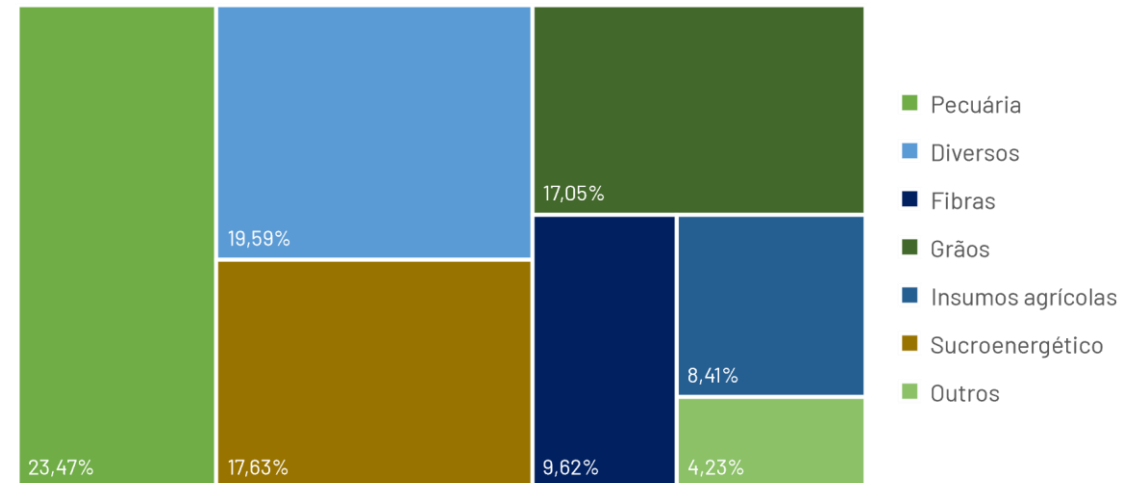
**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CARACTERÍSTICAS DOS CRAs



**Participação das emissões de CRAs em 2022, por segmento de atuação**



### ALONGAMENTO DOS CRAs

Em 2017 e 2018 prevaleciam CRAs com prazo entre 2 a 6 anos. Em 2021, CRAs acima de 6 anos correspondiam a quase metade, destaque para entre 8 e 10 anos.

### CRAs POR SETOR

O segmento pecuário concentrou 23,4%, o de grãos registrou um crescimento de 10,62% para 17,05% de 2021 para 2022.

Fonte: UQBAR, IBGE, CEPEA

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



# **HIGH FI AGRO IMOBILIÁRIO- HGAG11**

HIGHAGRO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## PRODUTORES RURAIS NOS FIAGROS

### CRÉDITO A BASE

Buscamos financiar a cadeia de produtores agropecuários, com intenção de aquisições de novas áreas, desenvolvimento das já existentes e investimento em infraestrutura.

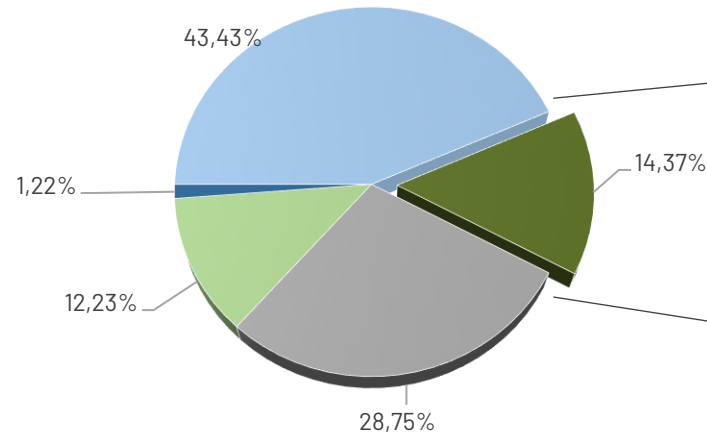
### PEQUENA REPRESENTAÇÃO

14,37% de todos os CRAs das carteiras dos FIAGROs correspondem a produtores agropecuários. Somente em 18,75% dos fundos esses CRAs representam mais de um terço dos ativos investidos.

### CORRELAÇÃO

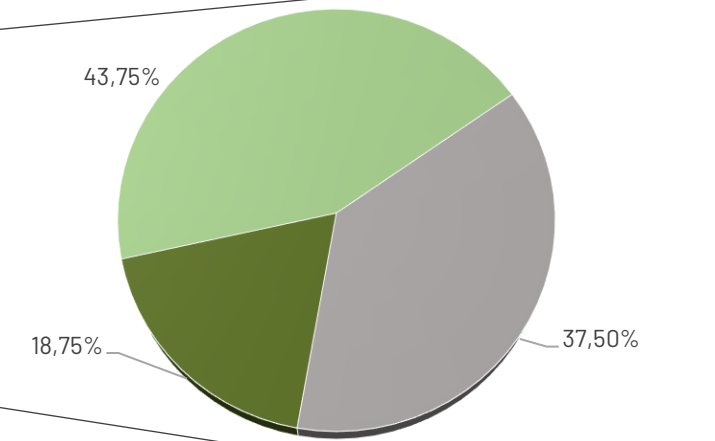
Com o foco na concessão de crédito a produtores rurais, buscamos trazer um portfólio diversificado e pouco correlacionado com os demais fundos existentes.

REPRESENTAÇÃO DOS PRODUTORES RURAIS NAS PRINCIPAIS CARTEIRAS FIAGROS



■ DISTR/REVENDA INSUMOS ■ AGROPECUARISTA ■ SUCROALCOOLEIRA/INDUSTRIA ■ OUTROS ■ FIAGRO

PARTICIPAÇÃO DE PRODUTORES RURAIS NAS CARTEIRAS FIAGRO



■ Mais de 1/3 dos Ativos ■ Até 1/3 dos Ativos ■ Nenhum Ativo

Fonte: High Asset Management

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CARTEIRA HGAG11

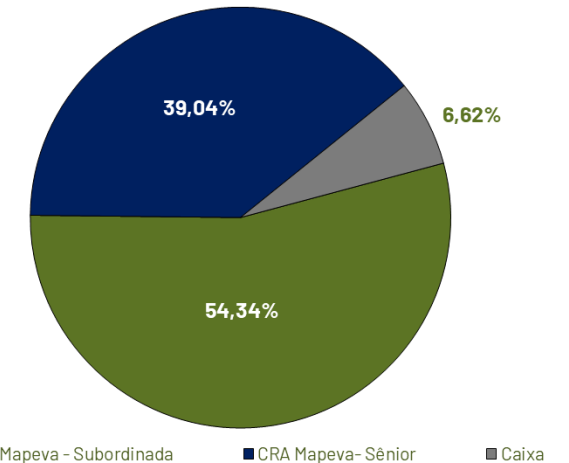
### NOVA TESE

Seguindo nossa mentalidade que prioriza o excesso de conservadorismo, optamos pela revisão da tese do fundo em janeiro de 2023, em nossa visão, a estratégia Sale&leaseback embute um risco potencialmente maior para as operações de crédito. Neste intervalo de adaptação, realizamos alocações pontuais em boas oportunidades.

### CARTEIRA ATUAL

Com o implemento da nova tese por meio de emissões de CRAs de estruturação própria e garantias reais, formalizamos a entrada em nosso primeiro CRA, com taxa média de retorno ponderada pela nossa alocação é estimada em IPCA + 13,90% a.a.

CRA	Classe	Emissor	Remuneração(a.a.)	Indexador	Vencimento	% PL	Marcação a Mercado	Duration (anos)	LTV
CRA Mapeva	Subordinada	Canal Securitizadora	16,00%	IPCA	Mar-2033	54,34%	R\$ 3.187.038,16	4,82	32,98%
CRA Mapeva	Sênior	Canal Securitizadora	11,00%	IPCA	Mar-2033	39,04%	R\$ 2.289.802,28	4,82	26,17%

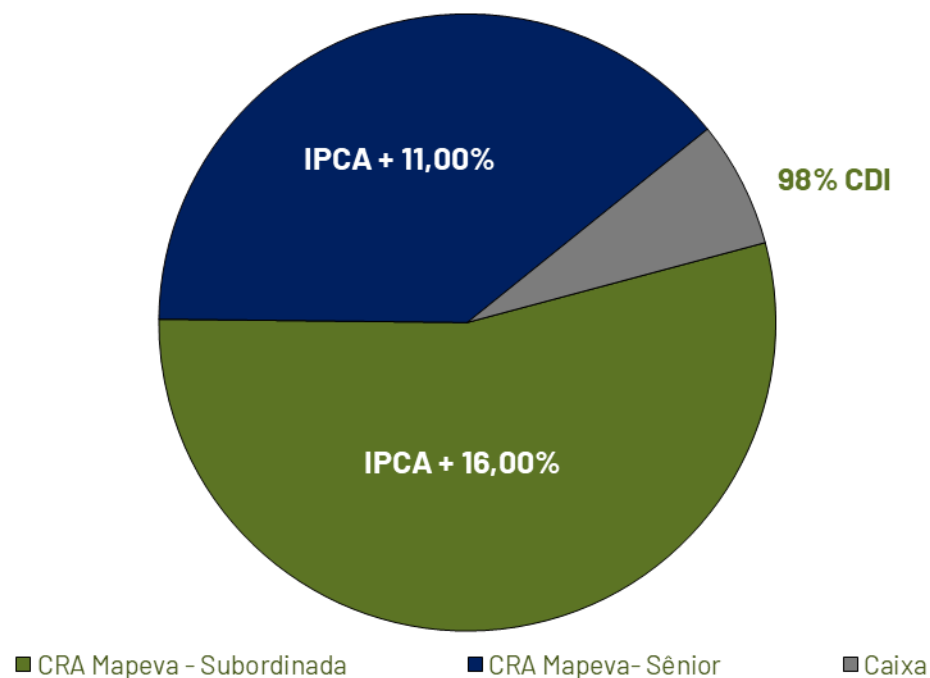


Fonte: Relatório Gerencial HGAG11 junho/23

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## INDEXAÇÃO DOS ATIVOS HGAG11



### GARANTIA REAL

Com a filosofia de trazer rentabilidade e segurança para os investidores, investimos em operações com garantia real e LTV (loan to value) de no máximo 60%.

### PRAZO E INDEXAÇÃO

A estratégia do fundo é a preservação patrimonial dos investidores, atrelando a indexação ao IPCA, com prazos entre 6 e 10 anos.

### ALOCAÇÕES ESTRATÉGICAS

Buscaremos prazos diferentes e indexadores beneficiados por fatores de mercado, adaptando-nos a mudanças e buscando grandes oportunidades.

Fonte: Relatório Gerencial HGAG11 junho/23

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## A FILOSOFIA DO IPCA

### OS JUROS REAIS

De 2007 a 2022 a média dos juros reais foi de 3,46%, com o IPCA o superando em 10 destes 15 anos.

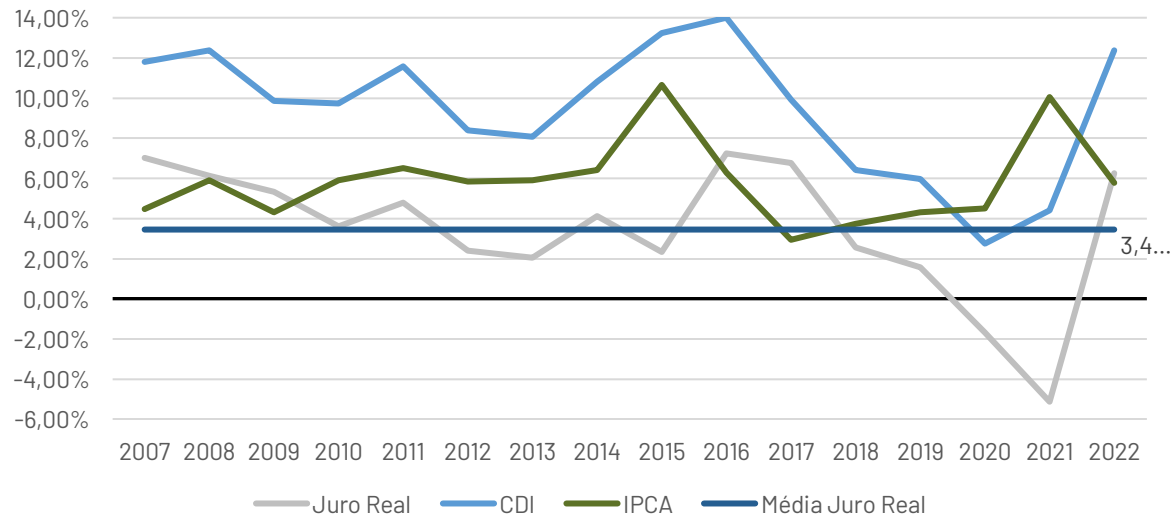
### RENTABILIDADE DE ALVO

A rentabilidade do pipeline indicativo está em média de  $IPCA+12,75\%$ , sendo operações de 6 a 10 anos. Mantendo uma taxa real maior que a atual e a projetada.

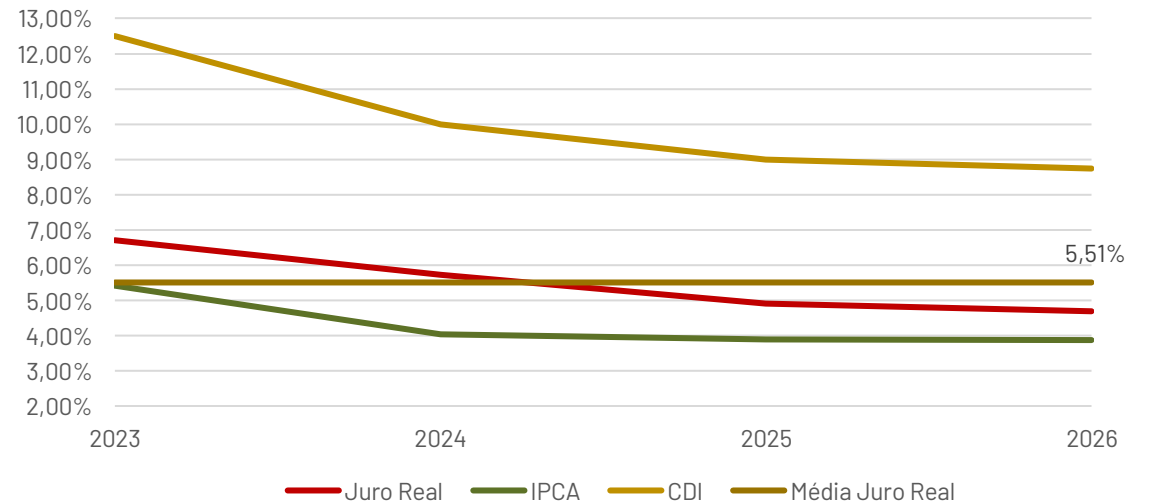
### PREVISÕES

Focus prevê 2026 com CDI em 8,75%, com um juro real médio de 5,51%. Demonstrando que para operações de longo prazo o IPCA é fidedigno à entrega de boas rentabilidades.

JURO REAL x IPCA x CDI (2007 A 2022)



PROJEÇÃO FOCUS (2023 A 2026)



Fonte: High Asset Management, Focus

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## OBJETIVOS FUTUROS

### ORIGINAÇÃO PRÓPRIA

Como demonstrado nos nossos processos de investimento, buscamos estruturar e originar CRAs próprios para maior diversificação.

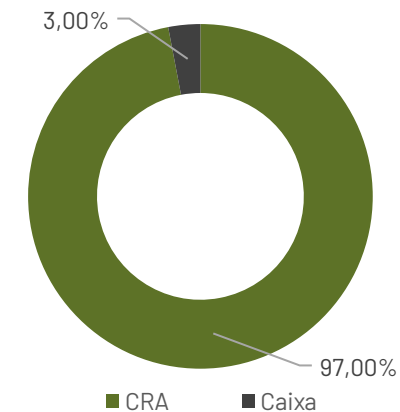
### SEGURANÇA

Um importante pilar do fundo são as garantias reais atreladas a uma boa rentabilidade, que somados ao prazo mais longo, buscam preservar o patrimônio e a geração de renda aos investidores.

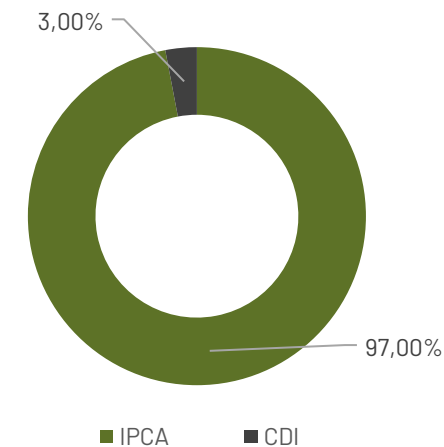
CRA	Status	Estado	Taxa (a.a.)	Valor de Emissão	Valor de Alocação	Estimativa de Liquidação	LTV
Operação 1	Em análise	MT	13,50% + IPCA	R\$ 15.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	Setembro/23	34,24%
Operação 2	Em análise	GO	12,00% + IPCA	R\$ 8.000.000,00	R\$ 8.000.000,00	Setembro/23	49,50%
Operação 3	Em análise	MT	13,00% + IPCA	R\$ 20.000.000,00	R\$ 12.000.000,00	Outubro/23	29,24%
Operação 4	Em análise	PI	12,68% + IPCA	R\$ 30.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	Outubro/23	37,88%
Operação 5	Em análise	MT	12,68% + IPCA	R\$ 15.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	Novembro/23	35,21%

Fonte: High Asset Management

### Por classe de ativo



### Por indexador



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CENÁRIO CAPTAÇÃO MONTANTE MÍNIMO

Fluxo de Caixa (R\$)	2024	2025	2026	2027
	<b>Receita</b>	<b>2.136.142,32</b>	<b>2.136.142,32</b>	<b>2.136.142,32</b>
CRA	2.136.142,32	2.136.142,32	2.136.142,32	2.136.142,32
<b>Despesas</b>	<b>-626.440,46</b>	<b>-667.226,46</b>	<b>-691.626,76</b>	<b>-705.147,08</b>
Taxa de Administração	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00
Taxa de Gestão e Consultoria	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00
Taxa de Escrituração	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00
Taxa de Consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxa de Performance	-254.180,46	-293.061,46	-315.461,51	-326.881,57
Outras Despesas	-38.100,00	-40.005,00	-42.005,25	-44.105,51
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>1.509.701,86</b>	<b>1.468.915,86</b>	<b>1.444.515,56</b>	<b>1.430.995,24</b>
<b>Cotas:</b>				
Qtd cotas HGAG11	484.305,00	484.305,00	484.305,00	484.305,00
Dividendo por cota (ano)	3,12	3,03	2,98	2,95
Dividend Yield (mês)	1,08%	1,05%	1,04%	1,03%
Relativo vs CDI*	121%	139%	152%	159%

\*Previsão Focus

Fonte: High Asset Management, Focus

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CENÁRIO CAPTAÇÃO MONTANTE BASE

Base R\$ 50 MM	Fluxo de Caixa (R\$)	2024	2025	2026	2027
	<b>Receitas</b>	<b>10.712.594,00</b>	<b>10.712.594,00</b>	<b>10.712.594,00</b>	<b>10.712.594,00</b>
	CRA	10.712.594,00	10.712.594,00	10.712.594,00	10.712.594,00
	<b>Despesas</b>	<b>-1.937.120,80</b>	<b>-2.131.370,80</b>	<b>-2.242.370,80</b>	<b>-2.297.870,80</b>
	Taxa de Administração	-138.750,00	-138.750,00	-138.750,00	-138.750,00
	Taxa de Gestão e Consultoria	-555.000,00	-555.000,00	-555.000,00	-555.000,00
	Taxa de Escrituração	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00
	Taxa de Consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00
	Taxa de Performance	-1.067.660,80	-1.261.910,80	-1.372.910,80	-1.428.410,80
	Outras Despesas	-131.550,00	-131.550,00	-131.550,00	-131.550,00
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>8.775.473,20</b>	<b>8.581.223,20</b>	<b>8.470.223,20</b>	<b>8.414.723,20</b>	
<b>Cotas:</b>					
Qtd cotas HGAG11	2.394.176,00	2.394.176,00	2.394.176,00	2.394.176,00	
Dividendo por cota (ano)	3,67	3,58	3,54	3,51	
Dividend Yield (mês)	1,27%	1,24%	1,23%	1,22%	
Relativo vs CDI	143%	164%	180%	190%	

\*Previsão Focus

Fonte: High Asset Management, Focus

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CENÁRIO CAPTAÇÃO MONTANTE TOTAL

Máximo R\$ 62,5 MM	Fluxo de Caixa (R\$)	2024	2025	2026	2027
	<b>Receita</b>	<b>13.098.325,00</b>	<b>13.098.325,00</b>	<b>13.098.325,00</b>	<b>13.098.325,00</b>
	CRA	13.098.325,00	13.098.325,00	13.098.325,00	13.098.325,00
	<b>Despesas</b>	<b>-2.352.017,00</b>	<b>-2.599.485,00</b>	<b>-2.745.426,40</b>	<b>-2.823.864,87</b>
	Taxa de Administração	-170.000,00	-170.000,00	-170.000,00	-170.000,00
	Taxa de Gestão e Consultoria	-680.000,00	-680.000,00	-680.000,00	-680.000,00
	Taxa de Escrituração	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00	-44.160,00
	Taxa de Consultoria	0,00	0,00	0,00	0,00
	Taxa de Performance	-1.300.057,00	-1.539.635,00	-1.677.291,90	-1.747.031,65
	Outras Despesas	-157.800,00	-165.690,00	-173.974,50	-182.673,23
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>10.746.308,00</b>	<b>10.498.840,00</b>	<b>10.352.898,60</b>	<b>10.274.460,13</b>	
<b>Cotas:</b>					
Qtd cotas HGAG11	2.930.657,00	2.930.657,00	2.930.657,00	2.930.657,00	
Dividendo por cota (ano)	3,67	3,58	3,53	3,51	
Dividend Yield (mês)	1,27%	1,24%	1,23%	1,22%	
Relativo vs CDI	143%	164%	180%	189%	

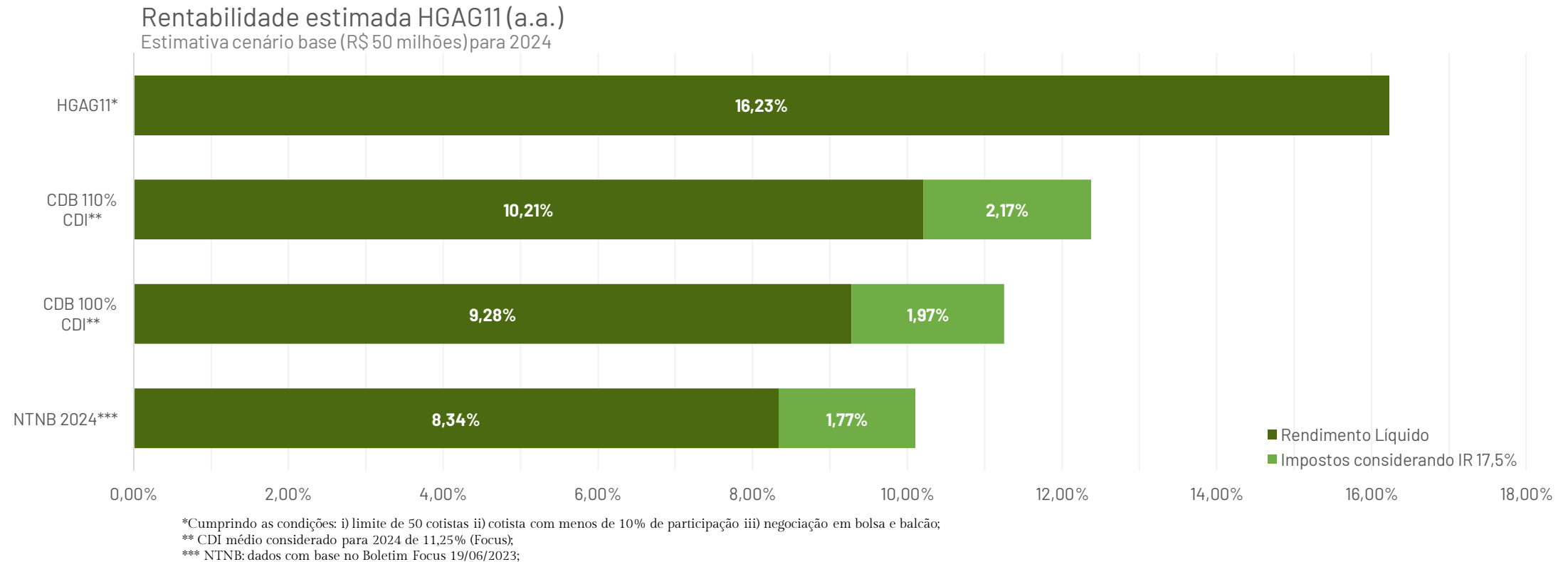
\*Previsão Focus

Fonte: High Asset Management, Focus

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## RENTABILIDADE ESTIMADA CENÁRIO BASE



Fonte: High Asset Management, Focus

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Gestor	High Asset Management Ltda.
Fundo	High Fundo de Investimento agro - FIAGRO - Imobiliário (HGAG11)
Administrador	Vórtx distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda.
Coordenador Líder	FRAM Capital distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda.
Oferta	Rito de registro automático da Resolução da CVM nº 160, em regime de Melhores Esforços
Público-Alvo	Investidor Qualificado
Preço de Subscrição	R\$ 24,07 (vinte e quatro reais e sete centavos)
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 50.000.029,20 sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e Lote Adicional
Investimento Mínimo	208 Cotas, totalizando R\$ 5.006,56
Taxa de distribuição primária	3,32%
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de cotas
Taxa de Administração e Gestão	Taxa de Administração 0,25% e de Gestão 1,00%
Taxa de Performance	20% do que exceder 100% do CDI ou IPCA + 2,00% a ser considerada a partir de 2024

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta	17/07/2023
2	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	17/07/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/07/2023
4	Data-base do Direito de Preferência (Data de Corte)	19/07/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador (inclusive)	21/07/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	04/08/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	07/08/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	08/08/2023
9	Início do Período de Subscrição para Investidores Qualificados e Recebimento das Ordens de Investimento	09/08/2023
10	Prazo Máximo para Encerramento do Período de Subscrição	23/08/2023
11	Prazo Máximo para Procedimento de Alocação	24/08/2023
12	Data de Liquidação da Oferta	25/08/2023
13	Prazo Máximo para Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	12/02/2024

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021, a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os FIAGRO. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“Lei 14.130”) e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, estando sujeito, provisoriamente, à Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o Fundo poderão vir a ser alterados e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM. As seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para atender as suas necessidades de liquidez. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Caso a aquisição de qualquer dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para controlá-la**

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, conseqüentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno podem também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais**

Os Ativos-Alvo, em regra, possuem como lastro ou garantia de serviços ou bens produzidos no contexto do agronegócio, em especial commodities agrícolas. Fatores climáticos, ambientais e/ou não previsíveis como chuvas, secas, inundações, incêndios, queimadas, erosão, processos de desertificação, contaminação do solo e água, quantidade de incidência de luz solar, ventos, infestação de pragas, pestes, doenças no Brasil ou no exterior que afetem safra e produção, bem como os demais fatores macroeconômicos citados no fator de risco a seguir, impactam, direta ou indiretamente, o preço de tais commodities, serviços e bens relacionados às cadeias produtivas agroindustriais que, por sua vez, podem afetar a capacidade de pagamento dos tomadores de recursos dos Ativos-Alvo, aumentando o risco de mora ou inadimplemento. Tais commodities, serviços e bens estão sujeitos a oscilações de preços e cotações do mercado nacional e internacional, bem como a barreiras comerciais ou de natureza sanitária entre países, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de mercado**

As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco de crédito**

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Alvo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo 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 de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de liquidez**

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliários são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)**

As regras tributárias aplicáveis aos Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Riscos regulatórios**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, 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. Ainda, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória 2.158- 35/01”), podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos que servem de lastro para a emissão de CRA.

A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os créditos do agronegócio que servem de lastro para as operações de CRA sejam segregados dos demais ativos e passivos das securitizadoras. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores das securitizadoras no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/01. Apesar de a Lei 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, por força da norma citada acima, os créditos do agronegócio decorrentes de emissões de CRA, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários das securitizadoras e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico das securitizadoras, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os investidores dos CRA de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado das securitizadoras. Nesta hipótese, é possível que créditos de tais patrimônios separados não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRA após o cumprimento das obrigações das securitizadoras perante aqueles credores.

Por fim, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRA e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRA e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Além disso, a capacidade dos patrimônios separados atrelados aos CRA de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRA depende do pagamento, pela devedora, dos respectivos direitos creditórios do agronegócio. Tais direitos creditórios do agronegócio correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela devedora em razão dos lastros do CRA, e compreendem, além dos respectivos valores nominais, remuneração, encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

Os patrimônios separados, constituído em favor dos titulares de CRA, podem não contar com qualquer garantia ou coobrigação da emissora dos CRA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRA dos montantes devidos em razão da titularidade dos CRA dependerá do adimplemento integral e pontual dos direitos creditórios do agronegócio para habilitar o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRA. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da devedora poderá afetar negativamente a capacidade dos patrimônios separados de suportar as suas obrigações estabelecidas no termo de securitização, deste modo podendo afetar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

O investimento do Fundo em CRA e/ou CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA e/ou dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA e/ou dos CRI, conforme o caso. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA e/ou dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA e/ou CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA e/ou dos CRI poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas 118 ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários ou proprietários de imóveis 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 arrendatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **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 conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou parcerias rurais, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), os arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco do arrendatário**

Os arrendatários dos imóveis adquiridos pelo Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio. Essas dificuldades podem prejudicar o pleno cumprimento de suas obrigações perante o Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais**

O Investidor deve observar o fato de que os Fundos de Investimento em Cadeias Produtivas Agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Nesse sentido, o Investidor deve ainda considerar que pode ter dificuldades em realizar negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis**

O Fundo poderá ser parte em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Tais processos podem impactar negativamente o funcionamento dos Ativos Alvo Imóveis, e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimento do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam indicados neste Prospecto e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos de Liquidez ou a alienação de Ativos Alvo ou dos Outros Ativos não sejam suficientes para honrar as obrigações do Fundo, a Administradora poderá, após o recebimento de recomendação da Gestora, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### **Riscos relacionados aos Ativos Alvo Imóveis**

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

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco operacional**

Os Ativos Alvo e aplicações em Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Riscos relativos a novas emissões de Cotas e diluição**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, a definição da proporção das Cotas que serão disponibilizadas aos Cotistas para aderência prioritária poderá impactar na diluição da participação no capital do Fundo. Ademais, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas**

O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora 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 e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **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 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 Imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses Ativos Alvo Imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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 imóveis. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos arrendatários nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os arrendatários e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

Os CRI, CRA, LCA, Outros Ativos e os Ativos de Liquidez 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 pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora 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 ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI e/ou dos CRA, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI e/ou dos CRA, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, a Administradora e a Gestora poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

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

Os CRI, CRA, LCA, Outros Ativos e os Ativos de Liquidez 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 pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora 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 ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI e/ou dos CRA, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI e/ou dos CRA, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, a Administradora e a Gestora poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta e Distribuição Parcial**

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação**

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Risco de regularidade dos imóveis**

O Fundo, direta ou indiretamente, poderá investir em empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

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

### **Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os termos de aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco da ausência de classificação de risco das Cotas**

Considerando a ausência de classificação de risco do Fundo, para a Oferta e para as Cotas, os investimentos realizados pelos Investidores não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nas Cotas poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

Este Material contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Material em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Material foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Material e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Falta de liquidez dos CRI e dos CRA**

O mercado secundário de CRI e CRA não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI e/ou dos CRA que permita sua alienação pelo Fundo desses valores mobiliários, caso decida pelo desinvestimento. Dessa forma, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI e/ou nos CRA até a Data de Vencimento dos CRI e/ou dos CRA, conforme o caso. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Fundo conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

### **Riscos relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento**

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) passará a vigorar em 3 de abril de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior.

Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos.

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de desempenho passado**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco de vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de desenquadramento**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de composição, diversificação de carteira e concentração de risco, mesmo que decorrente de fatos alheios à vontade da Gestora e/ou Administradora, a CVM poderá determinar à 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 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores, de modo que a rentabilidade esperada das Cotas pelos Investidores pode ser afetada.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de alterações nas práticas contábeis:**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco relativo a eventual substituição da Gestora**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, 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. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de alocação discricionária no período de alocação e encerramento antecipado dos Períodos de Subscrição**

Em cada Data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder realizará procedimento de alocação, que consiste na alocação discricionária de quantidade de Cotas para cada Investidor que assinou o Pedido de Subscrição. Ainda, de acordo com o disposto no item 2.6 do Prospecto, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá, após o Primeiro Período de Subscrição ou mesmo durante o Segundo e Terceiro Períodos de Subscrição, encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora, impedindo que novos Investidores subscrevam as Novas Cotas, mesmo que já tenham enviado seu Pedido de Subscrição. Nesse sentido, o Investidor pode ser prejudicado, a depender da alocação discricionária do Coordenador Líder e/ou do encerramento antecipado da Oferta, realizada pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora. **Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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 poderá 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. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas pode levar a uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **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. 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. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco de descontinuidade**

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## FATORES DE RISCO

### **Risco relativo à ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco da não realização de auditoria dos imóveis**

Os recursos obtidos pelo Fundo serão destinados, prioritariamente, à aquisição de determinados imóveis. Considerando que tais aquisições estão em fase de negociação, não foi realizada auditoria (due diligence) de tais imóveis, seus proprietários e antecessores, sendo que a auditoria será realizada quando da aquisição dos imóveis.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Riscos de não realização do investimento**

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## INFORMAÇÕES

### HIGHPAR

**HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.**  
Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413,  
Jardim Goiás  
CEP 74810-100 Goiânia - GO  
E-mail: [anna.lemos@hgicapital.com.br](mailto:anna.lemos@hgicapital.com.br)  
Telefone: (62) 3414-7847  
Website: <https://highpar.com.br/>

### VORTX

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar,  
conjunto 202, Jardim Paulistano  
CEP 01452-000, São Paulo - SP  
E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)  
Telefone: (11) 3030-7171  
Website: <https://vortex.com.br/>

### FRAM CAPITAL

**FRAM CAPITAL DTVM S.A.**  
Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar,  
Vila Nova Conceição, CEP 01452-000, São Paulo - SP  
E-mail: [=]  
Telefone: ([=])[=]  
Website: <https://www.framcapital.com/>

A HIGH Asset é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 20.019 de 02 de agosto de 2022.



<http://www.cvm.gov.br/>

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

- Código dos processos de regulação e melhores práticas
- Código para Fundos de Investimentos
- Código para Fundos de Investimento - Categoria distribuidor
- Código para o Programa de Certificação Continuada

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

- **Fundos.net, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “High Fundo de Investimento Agro – FIAGRO – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).
- **Administradora | Vórtx:** website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “High FIAGRO” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- **Gestora | Highpar:** <https://highagro.com.br/> (neste website clicar em “Fundos”, “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).
- **Coordenador Líder | FRAM Capital:** Coordenador Líder: website: <https://framcapital.com/servicosqualificados/> (neste website clicar na barra de pesquisa da seção “Busca de informações sobre Emissões” e clicar em “HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO” e clicar em “Prospecto Definitivo”).
- **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “High fundo de investimento agro – FIAGRO – imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

A close-up photograph of rice panicles in a field, with the word "HIGHAGRO" overlaid in white serif font. The rice panicles are in sharp focus in the foreground, showing individual grains. The background is a soft-focus field of rice plants under a bright, hazy sky. The overall color palette is warm and golden-green.

HIGHAGRO