

2ª Emissão de Cotas do Fundo



# OURINVEST INNOVATION FIAGRO IMOBILIÁRIO

NO MONTANTE DE ATÉ  
R\$100.000.007,25 (cem milhões, sete reais e vinte e cinco centavos)

ÓRAMA

Coordenador Líder

fator 

Coordenador Contratado

Guide®

Coordenador Contratado



Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

# Disclaimer



Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do OURINVEST INNOVATION FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“Fundo”), no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e nas informações fornecidas pela Fator ORE Asset Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo (“Oferta”, “Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), pelo BANCO FATOR S.A., instituição financeira com sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME nº 33.644.196/0001-06 (“Fator”) e a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenadores Contratados” em conjunto com Coordenador Líder, “Coordenadores”).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do Ourinvest Innovation Fiagro-Imobiliário” (“Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante das páginas 84 a 99 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.

# Disclaimer



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

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, do Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento

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

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

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <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 “Fundos Registrados”, preencher o CNPJ/ME do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Ourinvest Innovation Fiagro-Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

# Disclaimer



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

**A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

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

**AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

# Sumário



**1** Grupo Fator, Fator ORE Asset & Fator Innovation

**2** Setor

**3** Estratégias de Investimento

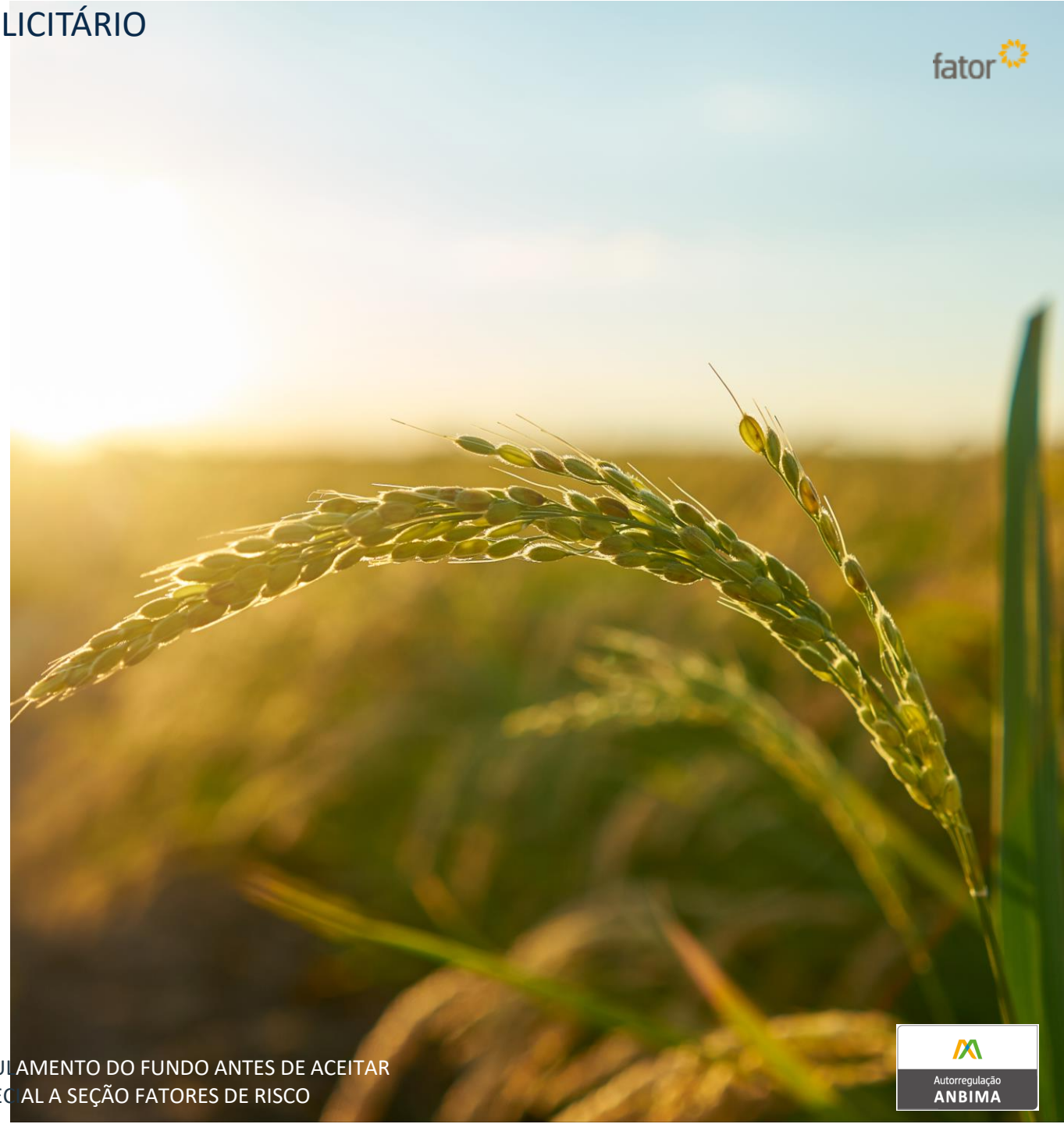
**4** Carteira do Fundo

**5** Pipeline

**6** Estudo de Viabilidade

**7** Características da Oferta

**8** Fatores de Risco



# 1

## Grupo Fator, Fator ORE Asset & Fator Innovation

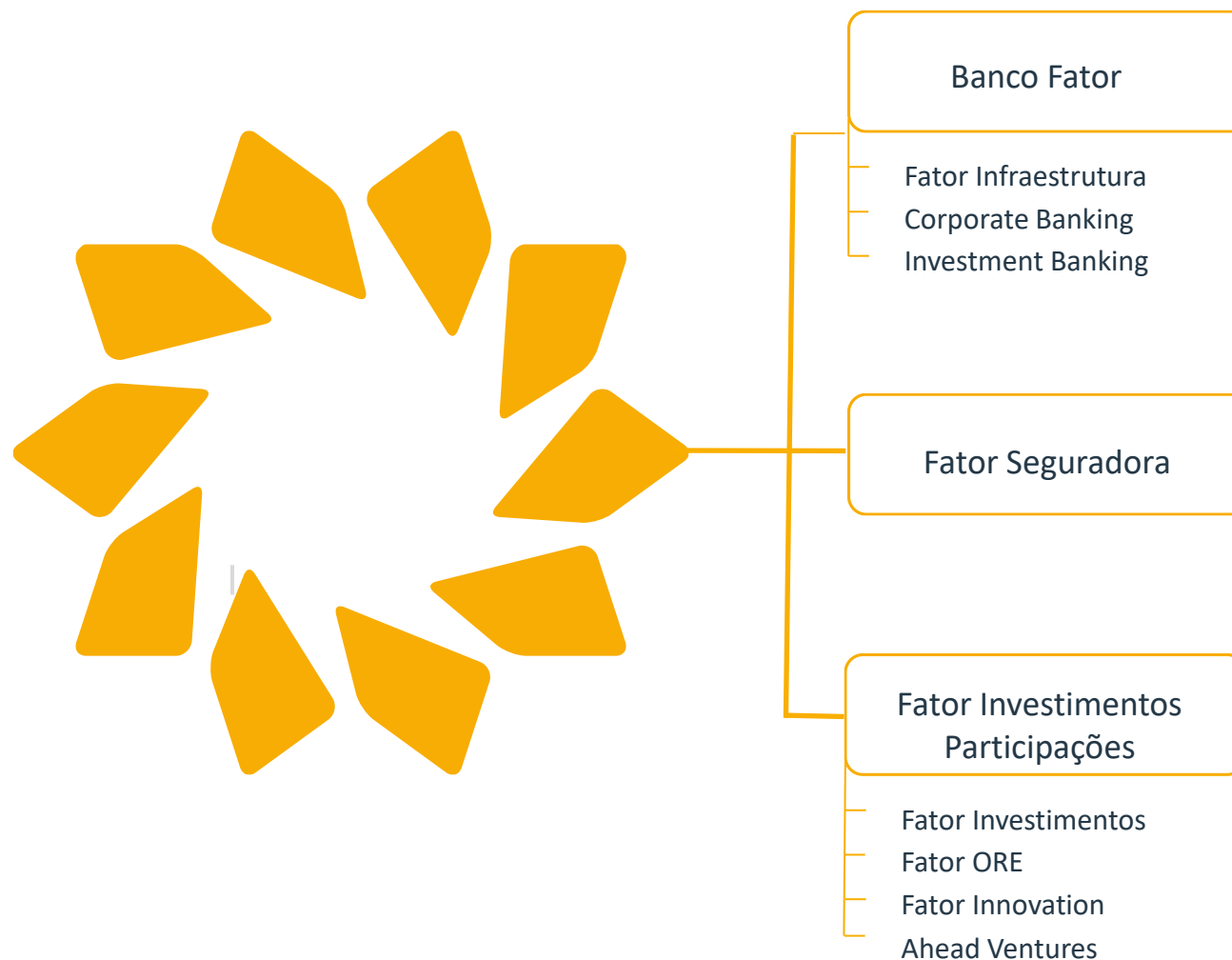
LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



# Fator



## Empresas do Conglomerado



Fonte: Fator ORE Asset

Fator



## Áreas de negócios

## Fator Seguradora

Seguro Garantia;  
Fiança Locatária;  
D&O / E&O;  
Seguro Fiança Locatária;  
RC (Profissional, Obras Geral);  
Seguros Patrimoniais  
Risco de Engenharia., Diversos  
Equipamentos, Operacionais e Nomeados

## Fator Investimentos

Quatro gestoras focadas  
em renda variável,  
multimercado, crédito,  
imobiliário, agro e venture  
capital.

## Fator Infraestrutura

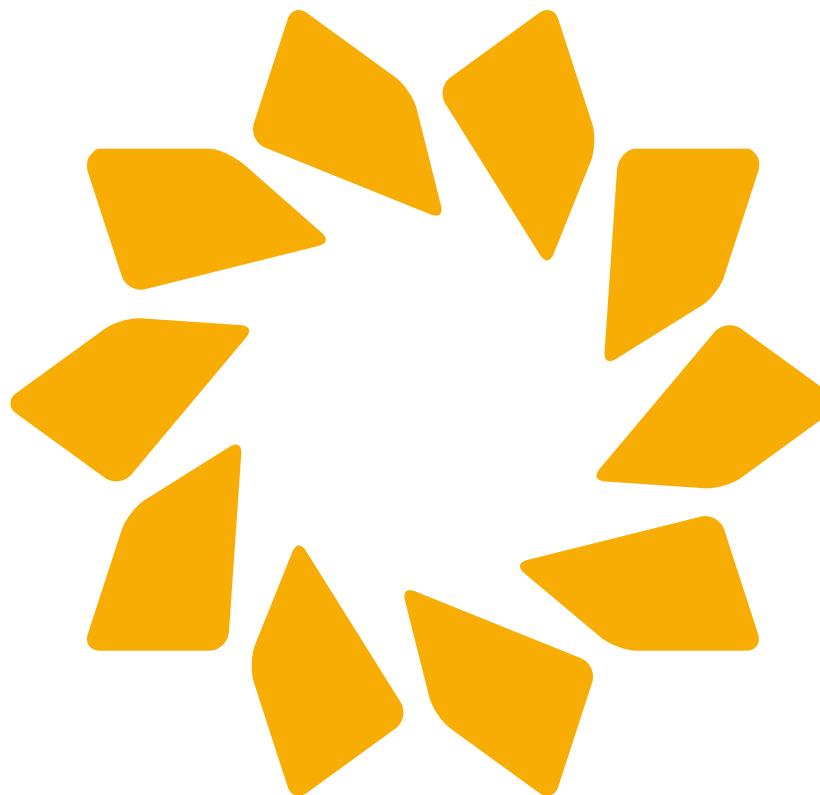
PPPs, Concessões e Privatizações;  
Estruturação de projetos;  
Manifestação de interesse;  
Acompanhamento do processo licitatório;  
Precificação de ativos;  
Administração contratual.

## Investment Banking

Fusões & Aquisições;  
Equity Capital Market;  
Debt Capital Market.

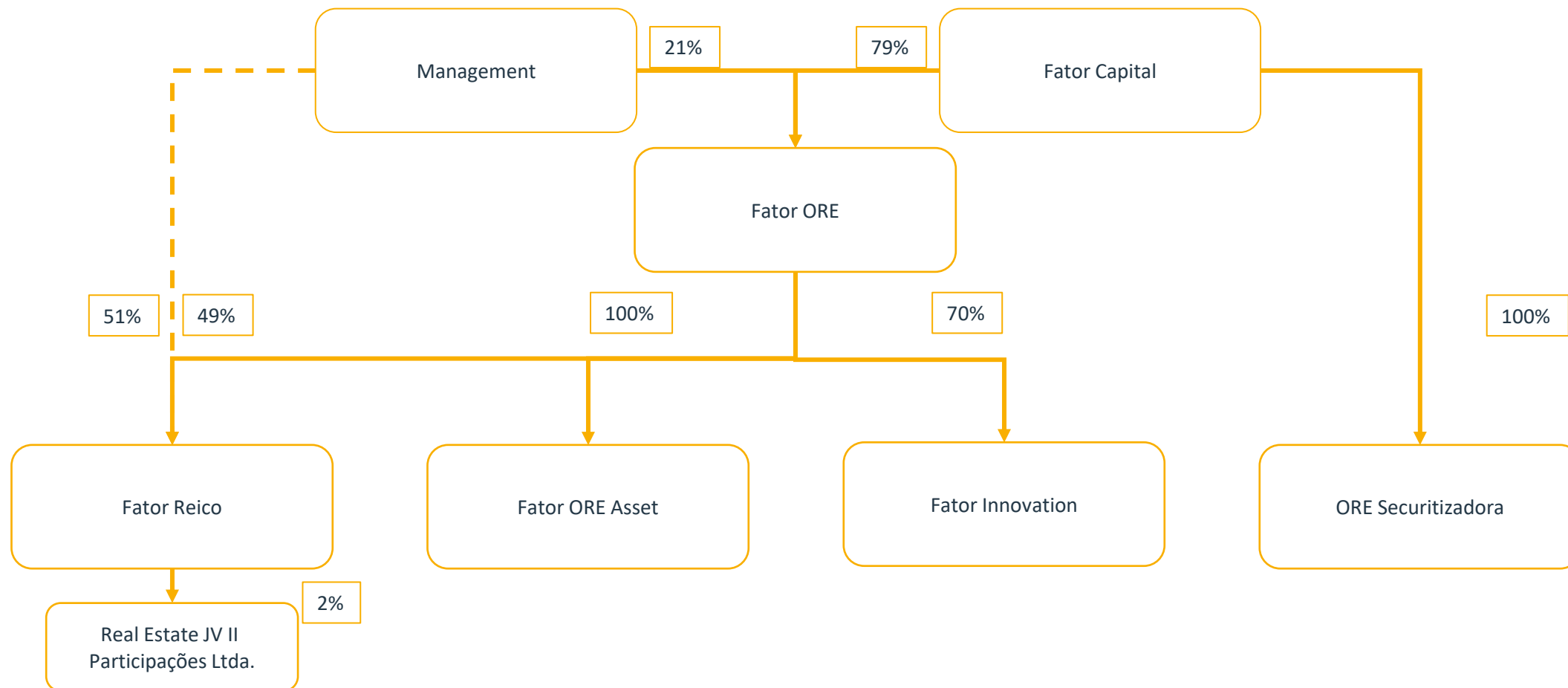
## Corporate Banking

Identificação de demandas de clientes  
corporativos e estruturação de soluções  
financeiras personalizadas.





# Organograma Societário



Fonte: Fator ORE Asset



Fator inicia suas atividades com a abertura da FATOR S.S. CORRETORA DE VALORES no Rio de Janeiro.



FATOR TRANSFORMA-SE EM BANCO MÚLTIPLO, com carteira de banco comercial e de banco de investimentos.



FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS inicia suas atividades como empresa independente de gestão de recursos e lança o 1º fundo Sinergia Governança Corporativa.



FATOR SEGURADORA inicia suas atividades com foco em seguros corporativos.



Criação do FATOR VERITÀ, um dos fundos de recebíveis imobiliários mais antigo do mercado.



Criação da AHEAD VENTURES e aquisição da OURINVEST REAL ESTATE, atual FATOR ORE. Tal aquisição fez com que tenhamos 7 fundos listados na bolsa.

Fonte: Fator ORE Asset

**1999**

Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

**2002**

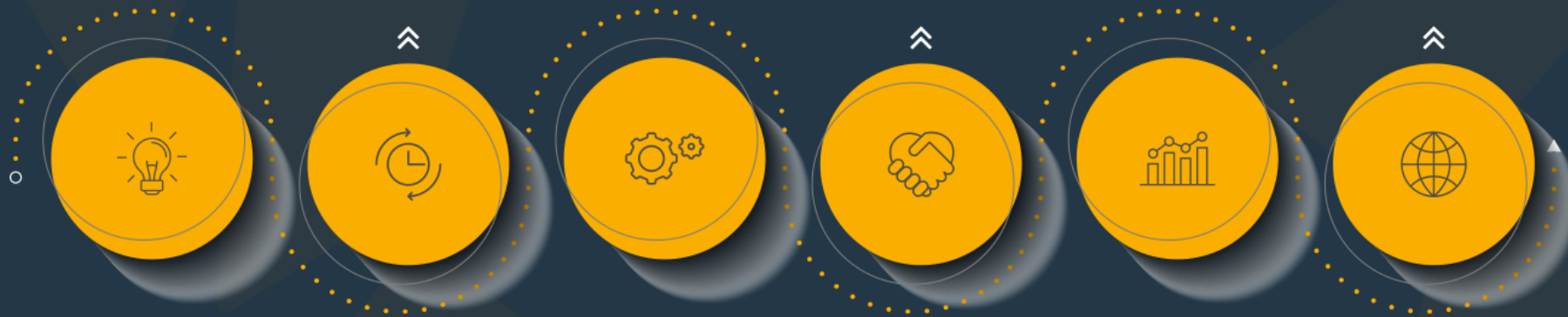
Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

**2003**

Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil, com R\$ 4BI de ativos sob gestão e administração.

**2011**

Grupo Ourinvest une-se ao Banco Fator, Original e Indusval para fundar a Brasil Agrosec (Securizadora especializada em recebíveis do Agronegócio)



**2016**

Agrosec emite CRA com risco de crédito pulverizado em parceria com Rabobank e cooperativa

**2018**

Ourinvest Real Estate é fundada.

Ourinvest Securizadora, Ourinvest Asset e Reico Gestora assinam acordo de integração de seus negócios.

Emissão CRA Duratex no valor de R\$1,4 Bi.

**2020**

Ourinvest Innovation é fundada.

Início do Ourinvest Recebíveis Agro FIDC

**2021**

Fator Capital adquire o controle da Ourinvest Real Estate.

Fator ORE e Fator Innovation são fundadas.

Fonte: Fator ORE Asset

# Ativos sob gestão - Fator



base out/22

**AUM: R\$  
5,0 bilhões**

**1,4 bi**

Em fundos exclusivos

**1,9 bi**

Em fundos imobiliários

**0,6 bi**

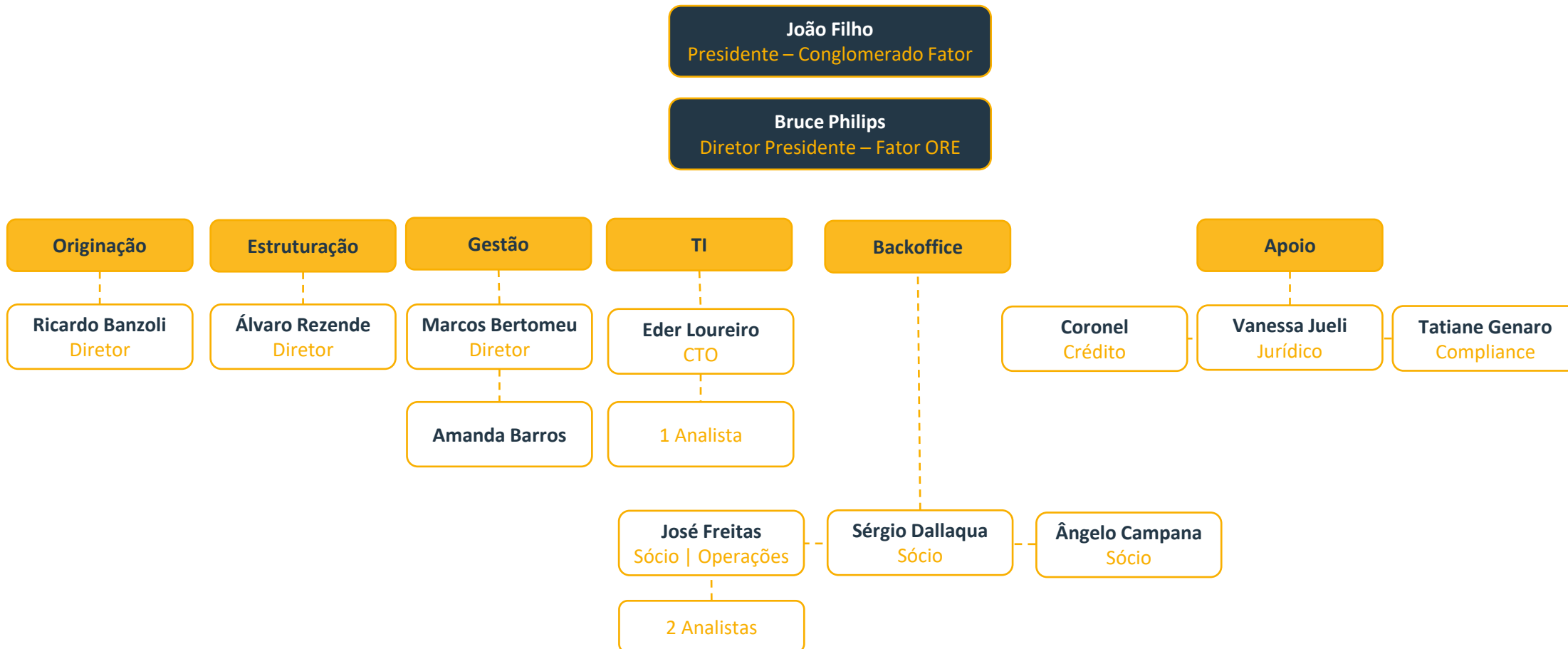
Outros fundos abertos

**1,1 bi**

Corporate Venture

Fonte: Fator ORE Asset

# Organograma



Fonte: Fator ORE Asset

# Principais Executivos



**JOÃO LOPES** | Presidente e Membro do Comitê Agro

Sócio fundador da Portcapital e gestor do Fundo Aeroespacial. Também foi sócio do Banco Fator S.A. de 1994 à 2008, responsável pela divisão de Corporate Finance, Fusões e Aquisições, Mercado de Capitais e Private Equity. Hoje lidera a equipe do Banco Fator como CEO, com foco em tecnologia e crédito estruturado. É graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Mackenzie e Gestor de Fundos na CVM.



**BRUCE PHILIPS** | Sócio Diretor e Membro Comitê Agro

Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi Membro do Conselho de Administração da Brasil Agrosec Cia Securitizadora entre 2012 a jan/2016. Atualmente é CEO da Fator ORE e head do time de agronegócios. Bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College, Lawrenceville, New Jersey, EUA.



**MARCOS BERTOMEU** | Sócio Diretor, Gestor e Membro Comitê Agro

Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2007 na área de estruturação e gestão de operações do agronegócio no Banco Sofisa S.A. Em 2010 se tornou gerente de captação de recursos no Banco BVA, mantendo relacionamento com distribuidores de valores mobiliários e gestoras de recursos. Se juntou a Brasil Agrosec Cia Securitizadora em 2013 para atuar principalmente na estruturação de operações de CRA, onde se tornou diretor acumulando a função de relações com investidores. Em 2018 passou a fazer parte do time da Ourinvest Real Estate Holding (atual Fator ORE), onde atuou na estruturação de diversas operações no segmento, assim como CRAs, CDCAs e Operações de Cessão de créditos pulverizados. Também participou da constituição da Ourinvest Innovation (atual Fator Innovation), FINTECH de crédito do grupo voltada ao agronegócio. Atualmente é sócio da holding e gestor de fundos do agronegócio. Economista pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, CGA e CFA Charterholder.

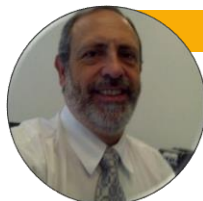


**ÁLVARO REZENDE** | Sócio Diretor e Membro Comitê Agro

Atua no mercado financeiro e de capitais desde 2005. É Sócio Executivo da Fator ORE. Trabalhou na CHB – Companhia Hipotecária Brasileira entre 2005 a 2020 onde ocupou diversos cargos, findando como sócio diretor responsável pela área de operações estruturadas. Foi sócio fundador da ISEC Securitizadora e Vice-Presidente na ABECIP onde também atuou como Diretor Setorial da Comissão das Companhias Hipotecárias. Fez parte do Conselho de Administração da CIBRASEC e do Conselho de Representantes da CONSIF. Experiente em estruturação de ativos financeiros agro, desde títulos de crédito e valores mobiliários a fundos de investimento. É advogado graduado na Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo com LLM em curso em Direito de Mercado Financeiro e de Capitais pelo INSPER.

Fonte: Fator ORE Asset

# Nosso Time Agro



**RICARDO BANZOLI | Diretor**

Sócio-fundador da Innovation Business - uma das empresas de gestão de processos (BPO) mais conceituadas do mercado agro - onde desenvolveu sistemas voltado à área financeira. Com mais de 20 anos de experiência, atua com gestão de crédito e cobrança junto a grandes companhias do agronegócio, como Syngenta, Corteva, Bunge, Banco CNH Industrial.



**SÉRGIO DALLAQUA | Diretor**

Sócio-fundador da Innovation Business - uma das empresas de gestão de processos (BPO) mais conceituadas do mercado agro - onde desenvolveu sistemas voltado à área financeira. Com mais de 20 anos de experiência, atua com gestão de crédito e cobrança junto a grandes companhias do agronegócio, como Syngenta, Corteva, Bunge, Banco CNH Industrial.



**ÂNGELO CAMPANA | Diretor**

Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 2007 na área de estruturação e gestão de operações do agronegócio no Banco Sofisa S.A. Em 2010 se tornou gerente de captação de recursos no Banco BVA, mantendo relacionamento com distribuidores de valores mobiliários e gestoras de recursos. Se juntou a Brasil Agrosec Cia Securitizadora em 2013 para atuar principalmente na estruturação de operações de CRA, onde se tornou diretor acumulando a função de relações com investidores. Em 2018 passou a fazer parte do time da Ourinvest Real Estate Holding (atual Fator ORE), onde atuou na estruturação de diversas operações no segmento, assim como CRAs, CDCAs e Operações de Cessão de créditos pulverizados. Também participou da constituição da Ourinvest Innovation (atual Fator Innovation), FINTECH de crédito do grupo voltada ao agronegócio. Atualmente é sócio da holding e gestor de fundos do agronegócio. Economista pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, CGA e CFA Charterholder.



**JOSÉ EDUARDO FREITAS | Diretor**

Atuou no mercado financeiro entre 1997 e 2010, iniciando a carreira na área de controladoria da financeira do Banco BBA. Em 2001 participou do grupo de trabalho que criou o Banco Honda. Atuou com planejamento de negócios do Banco Santos, assumindo após esta experiência, posições gerenciais nas áreas de crédito e cobrança do Banco Itaú Unibanco, especificamente em veículos e segmento imobiliário. Foi diretor financeiro do Grupo Tree Bio, empresa do setor de saneamento e, por sua experiência em risco e finanças do setor imobiliário, assumiu a diretoria financeira da Incorporadora CNL, empresa que contribuiu para o desenvolvimento da região de Alphaville. Em 2018 passou a integrar a Diretoria da Ourinvest Asset (atual Fator ORE Asset) para realizar a gestão dos patrimônios administrados pela empresa. É economista graduado pela FAAP, contabilidade pelo SENAC, banking e didática pelo Mackenzie.

Fonte: Fator ORE Asset



## Nosso Time Agro



**JOÃO CORONEL | Crédito**

Atua na área de crédito há mais de 20 anos. Passou por instituições de grande porte como BES – Banco Espírito Santo, Santander, ABN AmroBank e Citibank. Está no Fator há 11 anos, e atualmente ocupa o cargo de Diretor de Crédito da FAR Fator Administração de Recursos, e do Banco, onde atuou também na originação e estruturação de operações de Crédito e Títulos e Valores Mobiliários - TVM. Na área de Crédito, passou pelos segmentos Middle, Corporate e Large Corporate, de diversos setores, incluindo o Agro e o Imobiliário. Formado em Economia pela FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado, cursou também o MBA em Finanças Corporativas pela FGV – Fundação Getúlio Vargas.



**AMANDA BARROS, CGE e CGA | Analista de Investimentos**

Formada em Administração de Empresas pelo Insper com complementação profissional em Finanças e International Business, pós-graduada em Finanças também pelo Insper. Atuou por um ano na Ourinvest Securitizadora (atual ORE Securitizadora) em Operações e Estruturação de CRIs e CRAs. Compõe o time de gestão da Fator ORE Asset desde 2019, estruturando os fundos e operações de crédito para as carteiras e monitorando ativos no mercado primário e secundário.

Fonte: Fator ORE Asset

# 2

## Setor

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Highlights do Agronegócio Brasileiro 

<i>Highlights</i>	Soja	Suco de Laranja	Café	Açúcar	Carne de Frango	Carne Bovina
Produção	Maior produtor mundial	Maior produtor mundial	Maior produtor mundial	Maior produtor mundial	3° maior produtor mundial	2° maior produtor mundial
Exportação	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial
<b>Share Mundial (exportação)</b>	<b>50%</b>	<b>75%</b>	<b>33%</b>	<b>36%</b>	<b>32%</b>	<b>24%</b>

Fonte: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/importacao-de-fertilizantes-pelo-brasil-aumenta-440-de-1998-a-2021/>

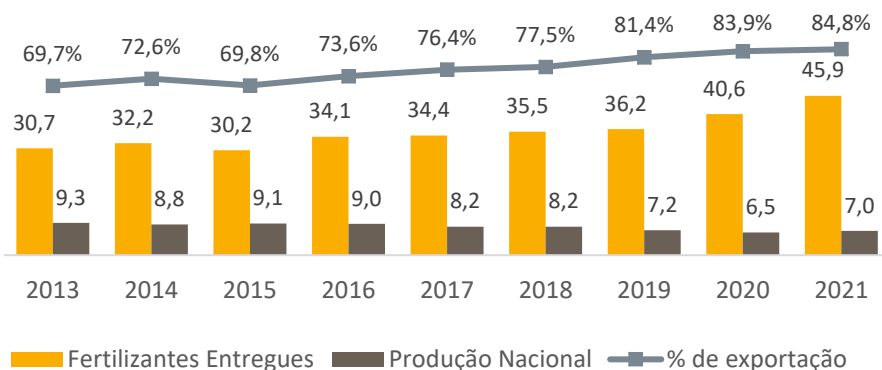
# Produtividade da Agricultura Brasileira



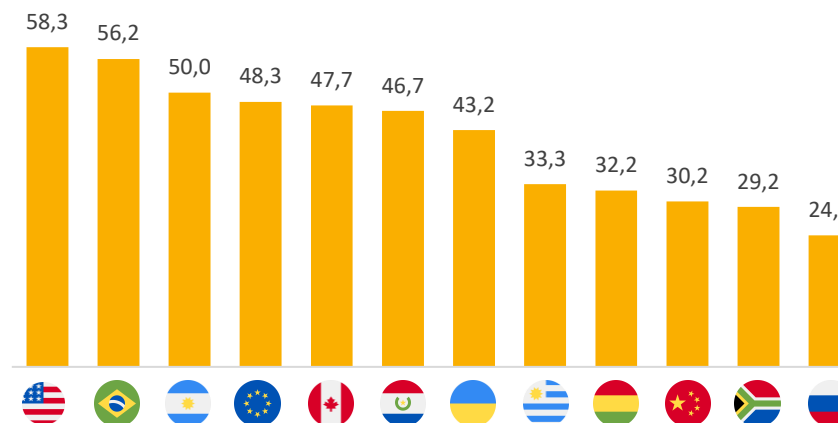
## Overview

- **O Brasil é um dos países mais produtivos na exploração da soja, a commodity mais exportada do país**
- Devido à expansão tecnológica e maior uso de fertilizantes, houve um forte ganho de produtividade no setor, sendo 4,36x a média de crescimento das regiões até 2021
- **O Brasil é o 4º país que mais utiliza fertilizantes no mundo**, com cerca de 8% do consumo global<sup>4</sup>
- **Mais de 80% dos fertilizantes são importados**, sendo a Rússia a principal fornecedora
- Em 2021, **o volume de crédito rural cresceu 40,9%**, motivado pelo crescimento do setor (maior necessidade de capital de giro) e juros do país nos patamares mais baixos historicamente

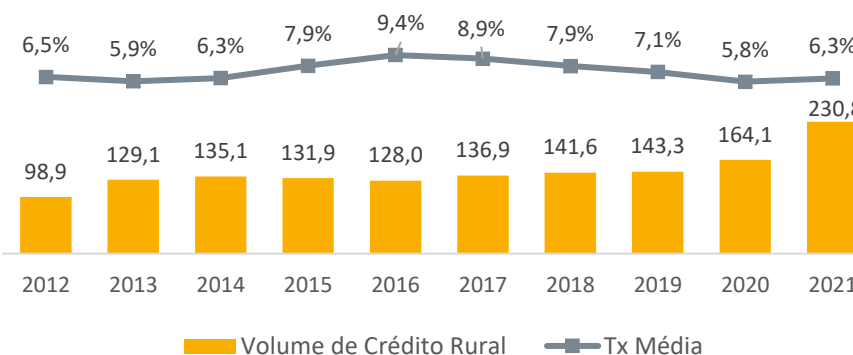
## Fertilizantes no Brasil (MM ton)



## Produtividade de soja na safra 2018/2019 (saca/hectare)



## Crédito Rural (R\$ Bilhões)



Fonte: ANDA, BACEN <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>; <https://apps.fas.usda.gov/psdonline/app/index.html#/app/advQuery>; <https://www.cnnbrasil.com.br/business/importacao-de-fertilizantes-pelo-brasil-aumenta-440-de-1998-a-2021/>

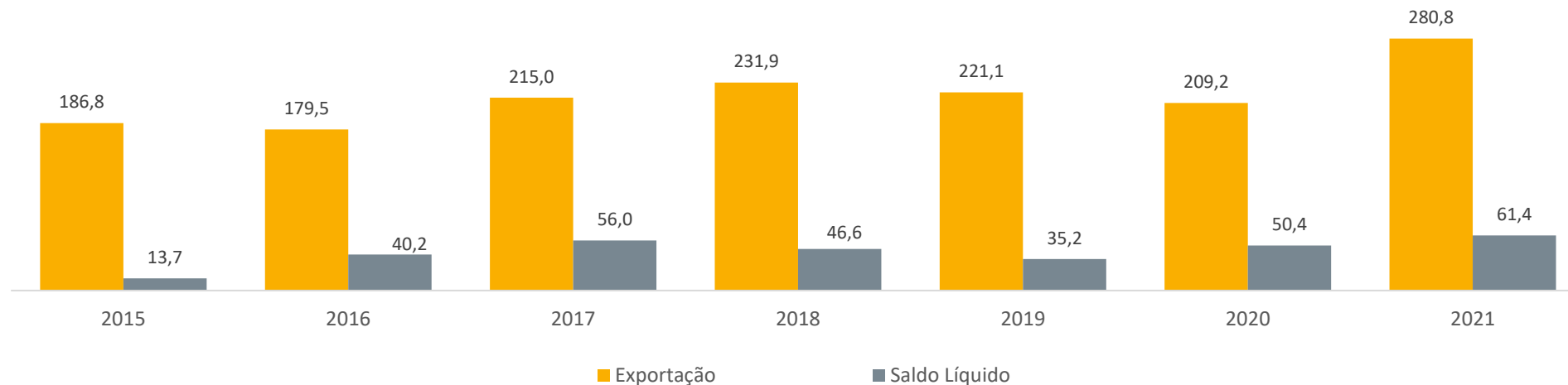
# Exportação Agrícola



## Overview

- O agro exerceu um papel importante na recessão econômica da COVID-19, **sustentando a economia nacional durante a pandemia**
- Enquanto o **PIB brasileiro encolheu 4,1%** em 2020, o **agronegócio cresceu 24,31%**
- Cerca de 38% do volume de agrícolas produzido é exportado. Os 3 principais destinos foram: China (31,2%), UE (16,2%) e EUA (8,4%)
- As exportações derivadas da agricultura **têm sustentado a balança comercial brasileira superavitária** desde 2016

## Balança Comercial (US\$ Bilhões)



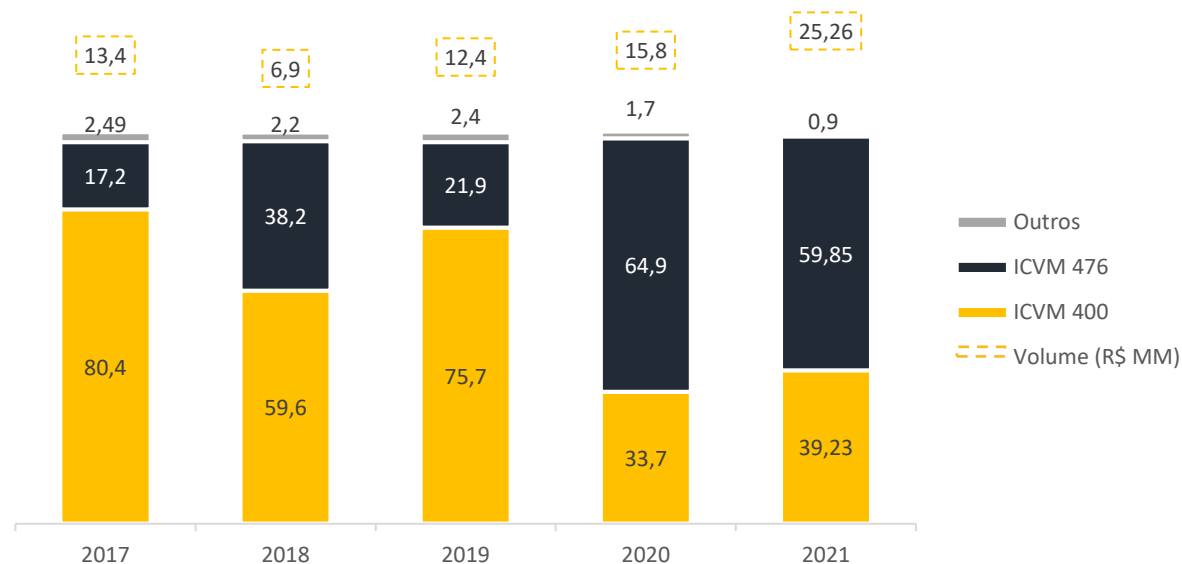
Fonte: Governo Federal [https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes\\_dados\\_consolidados/pg.html](https://balanca.economia.gov.br/balanca/publicacoes_dados_consolidados/pg.html); <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>; <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>.

# Financiamento do Agronegócio



- O segmento se caracteriza pela disponibilidade de financiamento por meio de stakeholders não financeiros, assim como tradings de commodities agrícolas, cooperativas, indústrias e revendedores de insumos agropecuários;
- A relevância do financiamento privado no segmento potencializa a busca por recursos no mercado de capitais.

Evolução de emissão de CRA por tipo de emissão (R\$ bi)



Fonte: <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>

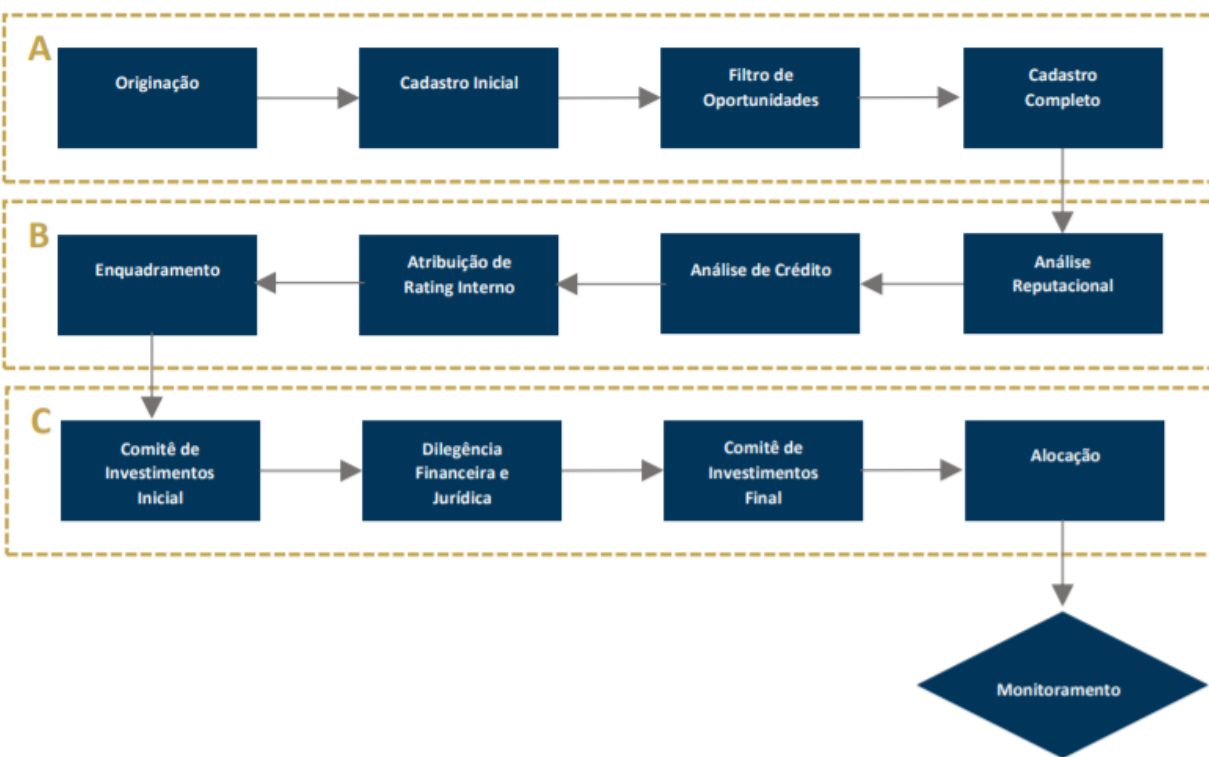
# 3

## Estratégias de Investimento

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



# Processo de Alocação



- A. A Fator ORE Asset possui equipe própria de originação de oportunidades de investimento, com experiência em estruturação de operações financeiras direcionadas ao mercado de capitais, além de possuir uma ampla rede de contatos tanto no agronegócio como mercado financeiro.
- B. Com a experiência de atuação no segmento e dos profissionais que compõe nosso time, construímos um modelo de atribuição de rating para as operações analisadas. O modelo de pontuação contempla aspectos quantitativos - como liquidez e alavancagem - e qualitativos - como confiabilidade das informações e critérios ESG.
- C. O comitê de investimentos é composto por membros permanentes e pode contar com a participação de analistas de crédito e membros convidados que possam contribuir com o debate. As operações devem ser aprovadas por unanimidade e após a decisão são monitoradas pela equipe de crédito.

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

Fonte: Fator ORE Asset

# Oportunidades de Investimento



A diversidade da cadeia do Agronegócio e as diferentes estruturas de CRA possibilitam estratégias de alocação eficientes, viabilizando oportunidades de investimento atrativas e diversificação de riscos

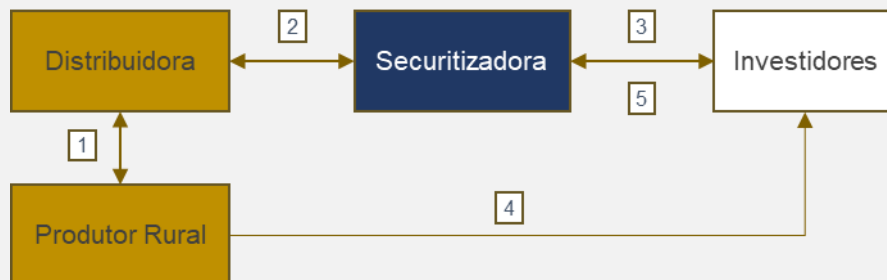


Nota: O conteúdo constante deste slide trata-se de análise e opinião da Gestora. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Os investimentos a serem feitos pelo Fundo podem diferir substancialmente de quaisquer projeções, incluindo relacionadas à disponibilidade de oportunidades de investimentos, condições geográficas e econômicas, diferenças em condições de outros mercados, disponibilidade de financiamento, preços de compra, tamanho dos investimentos, alavancagem, lucros/prejuízos e outras características do investimento, fatores políticos e/ou outros fatores relevantes.

Fonte: Fator ORE Asset

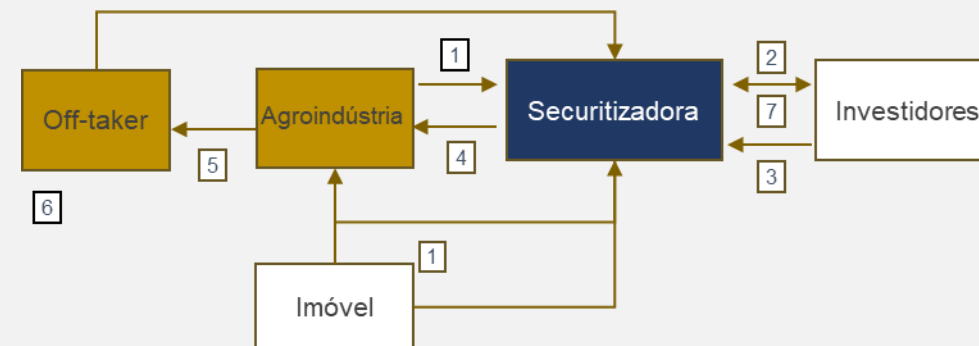
Estruturas de CRA 

## EXEMPLO - RECEBÍVEIS



1. Distribuidor vende insumos para Produtor Rural com condição de pagamento a prazo;
2. Com a aplicação de uma taxa de desconto, distribuidor cede recebíveis originados das vendas a prazo para Securitizadora;
3. Com lastro nos recebíveis, Securitizadora emite o CRA;
4. No vencimento, Produtores pagam diretamente a Securitizadora na conta centralizadora do CRA;
5. Securitizadora paga juros e principal aos investidores.

## EXEMPLO – DÍVIDA CORPORATIVA



1. Agroindústria emite Instrumento de Dívida (ex: CDCA) em favor da Securitizadora com garantias em Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Contrato de Fornecimento de produto agrícola;
2. Securitizadora emite CRA;
3. Investidores compram o CRA;
4. Securitizadora libera recursos para Agroindústria;
5. Agroindústria fornece produtos para Off-taker;
6. Off-taker transfere recursos referentes a compra dos produtos diretamente para Securitizadora;
7. Securitizadora paga juros e principal para Investidores.

Fonte: Fator ORE Asset

# 4

## Carteira do Fundo

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

## Carteira de Ativos



Composição da carteira – base nov/22

ATIVO	DEVEDOR	SETOR	DATA DE VCTO	TAXA DE AQUISIÇÃO	INDEXADOR	DATA DE AQUISIÇÃO	VOLUME	% DA CARTEIRA
<b>CRA</b>								
CRA021005KX	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	5,25	CDI	10/05/2022	1.539.413	3,7%
CRA02100413	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.168.942	2,8%
CRA02100414	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.168.942	2,8%
CRA02100415	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.168.942	2,8%
CRA02100416	Rio Amambai	Sucroenergético	04/12/2028	5,50	CDI	11/05/2022	1.169.548	2,8%
CRA021001VB	Agrícola Formosa	Produtor Rural	30/10/2025	8,50	CDI	13/05/2022	1.767.428	4,3%
CRA0220073L	Ponto Rural	Insumos Agropecuários	05/05/2028	4,80	CDI	30/06/2022	4.157.714	10,1%
CRA022008T1	Paranatex	Indústria Têxtil	26/08/2027	4,50	CDI	30/08/2022	4.123.785	10,0%
CRA021002SU	Belagrícola	Insumos Agropecuários	03/12/2025	4,00	CDI	09/11/2022	2.119.760	5,1%
CRA021005M0	Fiagril	Insumos Agropecuários	23/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.529.559	6,1%
CRA021005L1	Cocari	Cooperativa	17/12/2026	4,25	CDI	09/11/2022	2.486.577	6,0%
CRA02200816	Ubyfol	Insumos Agropecuários	17/07/2028	3,00	CDI	11/11/2022	2.981.100	7,2%
CRA019007Q9	Alta	Insumos Agropecuários	30/12/2023	5,30	CDI	17/11/2022	4.023.479	9,7%
CRA021002SP	Superbac	Insumos Agropecuários	30/05/2025	3,00	CDI	17/11/2022	2.657.012	6,4%
CRA022007KK	Copagri	Processamento de Grãos	18/11/2026	5,50	CDI	23/11/2022	4.014.430	9,7%
<b>Sub-Total CRAs</b>							<b>37.076.633</b>	<b>89,7%</b>
<b>FUNDOS</b>								
Ourinvest Innovation - Fiagro Direitos Creditórios	-	Direitos Creditórios do Agronegócio	Indeterminado	-	-	29/06/2022	4.042.620	9,8%
<b>Sub-Total Fundos</b>							<b>4.042.620</b>	<b>9,8%</b>
<b>Total</b>							<b>41.119.253,61</b>	<b>99,5%</b>

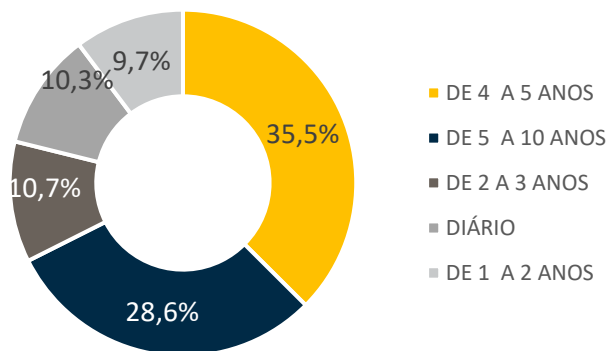
Fonte: Relatório Gerencial OIAG11 nov-22

# Carteira de Ativos

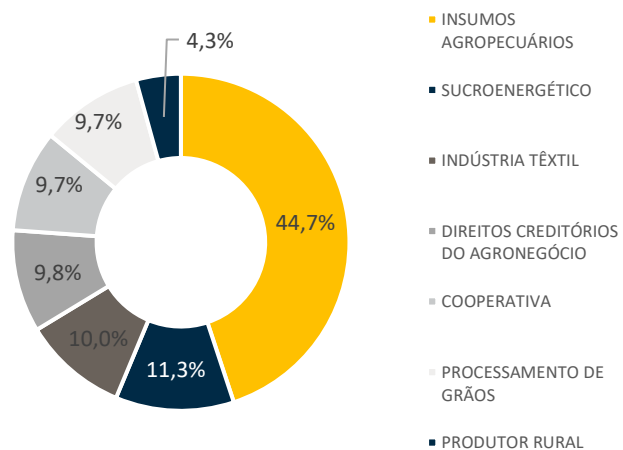


Distribuição da carteira – base nov/22

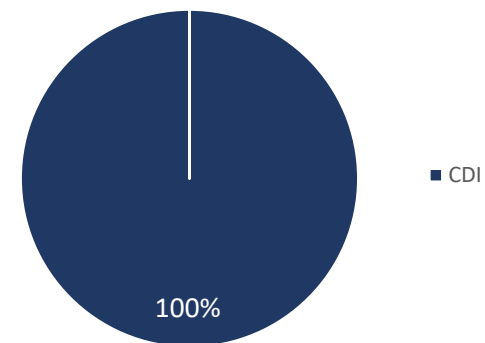
## VENCIMENTO



## SETOR



## INDEXADOR

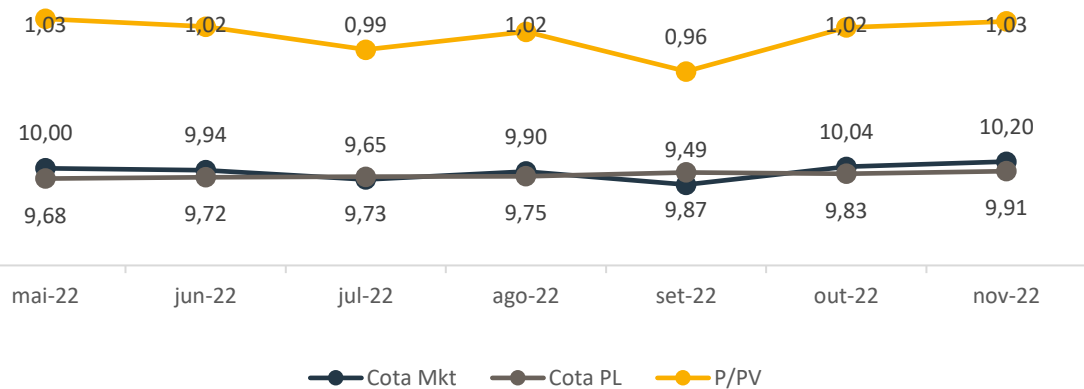


Fonte: Relatório Gerencial OIAG11 nov-22

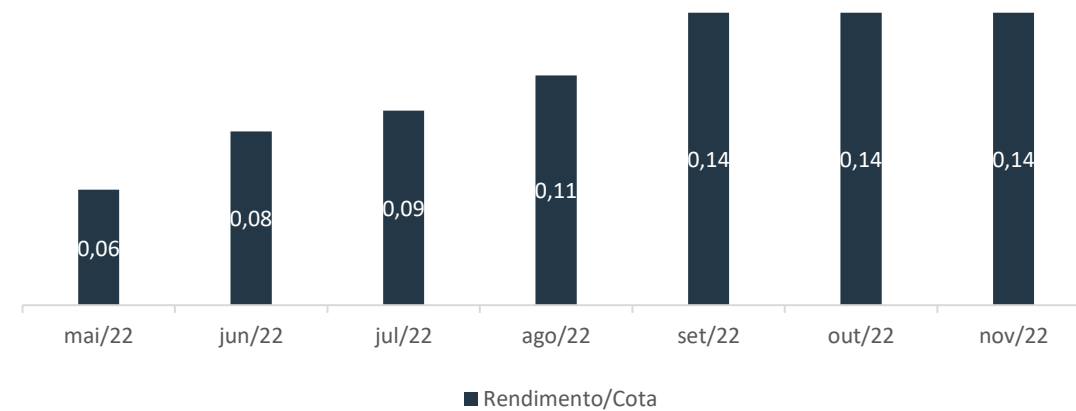
# Histórico do Fundo



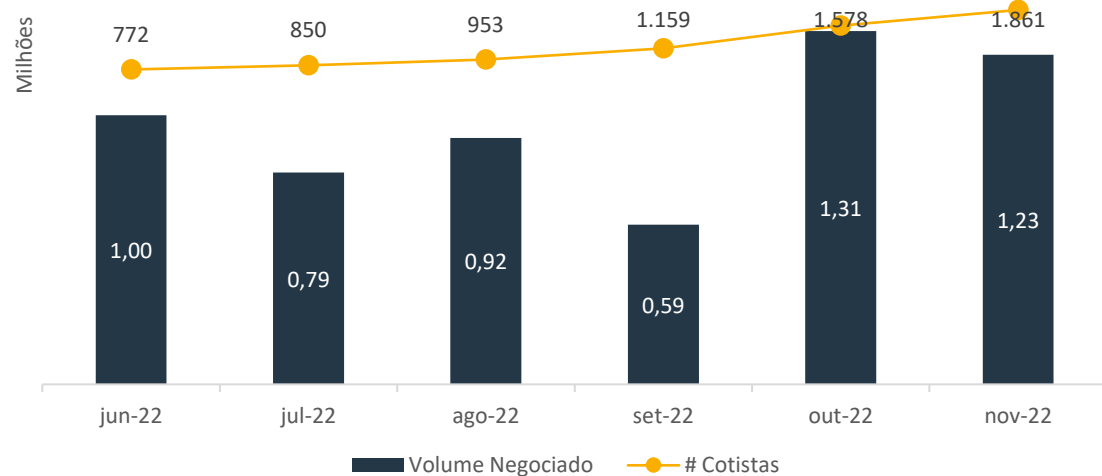
## EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E MERCADO



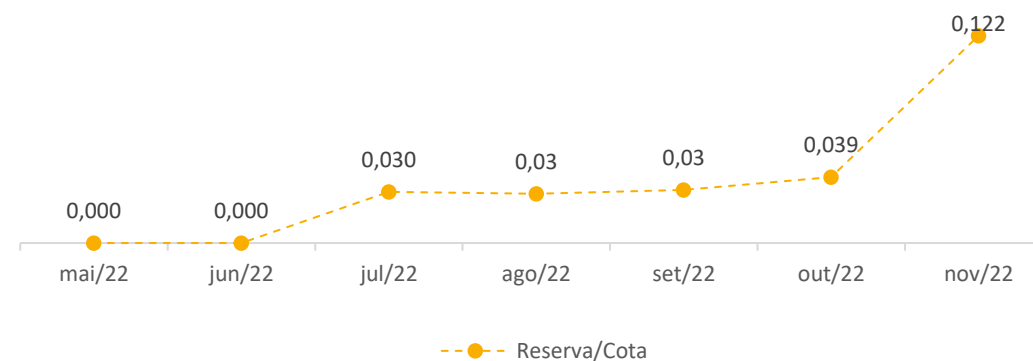
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



## VOLUME NEGOCIADO NO MÊS E NÚMERO DE COTISTAS



## EVOLUÇÃO DA RESERVA



Nota: A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura;

Fonte: Relatório Gerencial OIAG11 nov-22



# 5

## Pipeline

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

## Pipeline



CRA	Volume (R\$ mil)	Spread	Indexador	Prazo (meses)	Perfil CRA	Segmento	Cultura
1	10.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
2	10.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
3	10.000.000,00	CDI +	5,00%	48	Corporativo	Proteína Animal	Pecuária
4	10.000.000,00	CDI +	4,75%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
5	10.000.000,00	CDI +	6,00%	60	Corporativo	Produtor	Cana
6	10.000.000,00	CDI +	5,65%	60	Corporativo	Açúcar e Álcool	Cana
7	10.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
8	10.000.000,00	CDI +	4,75%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
9	10.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Pulverizado - Sênior	Fertilizantes	Grãos
10	10.000.000,00	CDI +	6,00%	72	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
11	5.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Corporativo	Açúcar e Álcool	Cana
12	5.000.000,00	CDI +	6,00%	72	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
13	5.000.000,00	CDI +	6,00%	60	Corporativo	Açúcar e Álcool	Cana
14	5.000.000,00	CDI +	5,00%	60	Pulverizado - Sênior	Insumos	Grãos
15	5.000.000,00	CDI +	6,00%	60	Corporativo	Açúcar e Álcool	Cana

Fonte: Fator ORE Asset

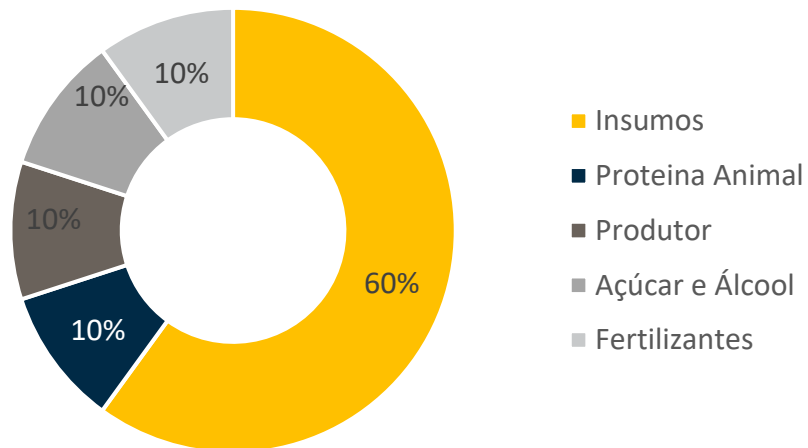
**Total****R\$ 125.000.000,00**

Notas: (1): Atualmente, a equipe de gestão do Fundo está em fase de negociação dos ativos-alvo, sem vínculo firmado com a destinação de recursos da Oferta, sendo indicado acima o estágio de cada negociação; (2): A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura; (3) O pipeline acima é apenas indicativo, não havendo garantia de que sejam adquiridos com recursos oriundos da Oferta, tendo em vista que dependem de determinadas condições precedentes, podendo ser adquiridos outros ativos conforme gestão ativa e discricionária do Gestor.

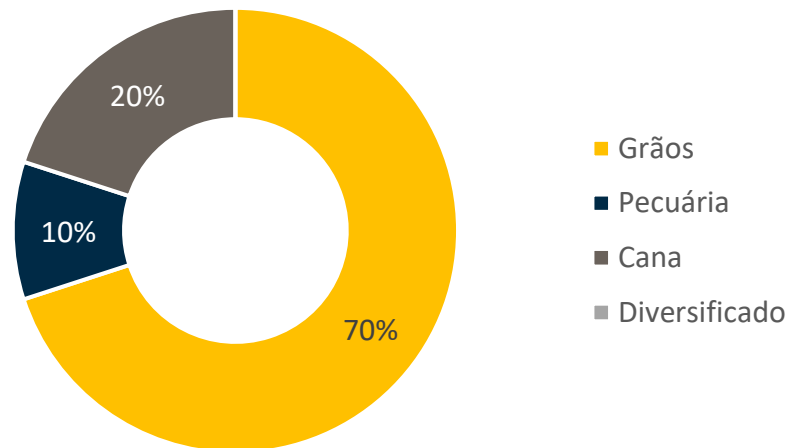
# Portfólio Target



## SEGMENTO



## CULTURA



Fonte: Fator ORE Asset

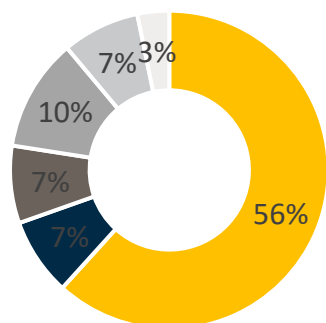
# Carteira pós oferta



Considerando captação de R\$ 100MM

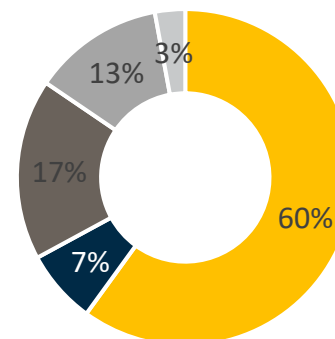
CARTEIRA		TAXA DA CARTEIRA
Atual	R\$ 40.946.574,53	CDI + 5,10%
Pipe	R\$ 100.000.000,00	
<b>Total</b>	<b>R\$ 140.946.574,53</b>	

## SEGMENTO



- Insumos
- Proteína Animal
- Produtor
- Açúcar e Álcool
- Fertilizantes
- Indústria Textil

## CULTURA



- Grãos
- Pecuária
- Cana
- Diversificado
- Algodão

Fonte: Fator ORE Asset

# 6

## Estudo de Viabilidade

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Estudo de Viabilidade 

Custos Oferta / Cota	
Valor de Emissão Cota	10,15
Custos Oferta / Cota	0,40
Cota Líquida de Custos da Oferta	9,75
% Custos Oferta / Cota Líquida	4,08%

Ano	1	2	3	4	5
Cota Líquida de Custos da Oferta	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75

PL	140.617.437	140.617.437	140.617.437	140.617.437	140.617.437
Caixa	8.525.928	2.109.262	2.109.262	2.109.262	2.109.262
Ativos Alvo	132.091.509	138.508.176	138.508.176	138.508.176	138.508.176

Rendimentos	26.958.728	26.337.337	25.998.182	25.924.453	25.894.961
Caixa	1.121.799	263.500	258.891	257.889	257.488
Ativos Alvo	25.836.929	26.073.837	25.739.292	25.666.564	25.637.473
Despesas	2.149.224	2.228.246	2.229.004	2.231.329	2.234.019

Taxa de Administração	1.546.792	1.546.792	1.546.792	1.546.792	1.546.792
Performance	533.032	608.931	606.425	605.340	604.467
Demais Despesas	69.400	72.523	75.787	79.197	82.761

Alocação (% PL do Fundo)	93,94%	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
--------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Rendimento por Cota - Mensal	<b>0,14</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>
DY Cota Líquida de Custos Oferta (a.a.)	<b>17,0%</b>	<b>16,5%</b>	<b>16,2%</b>	<b>16,2%</b>	<b>16,1%</b>
<b>CDI*</b>	<b>13,85%</b>	<b>13,15%</b>	<b>12,92%</b>	<b>12,87%</b>	<b>12,85%</b>

Fonte: Fator ORE Asset

Nota: A expectativa de retorno projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

\* [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

# 7

## Características da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



## Sumário da Oferta



<b>NOME DO FUNDO/ TICKER</b>	OURINVEST INNOVATION FIAGRO IMOBILIÁRIO/ OIAG11
<b>TIPO DE FUNDO</b>	FIAGRO IMOBILIÁRIO
<b>TIPO DE OFERTA</b>	2ª EMISSÃO DE COTAS (FOLLOW ON) - OFERTA PÚBLICA DE COTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
<b>PRAZO</b>	INDETERMINADO
<b>OBJETIVO</b>	O OBJETIVO DO FUNDO É PROPORCIONAR AOS COTISTAS A VALORIZAÇÃO E A RENTABILIDADE DE SUAS COTAS, CONFORME POLÍTICA DE INVESTIMENTO DEFINIDA NO REGULAMENTO DO FUNDO, POR MEIO DA AQUISIÇÃO PREPONDERANTE DE ATIVOS FINANCEIROS DE ORIGEM AGROINDUSTRIAL, PRIMORDIALMENTE EM CRA (“CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO”) E CRI (“CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”) RELACIONADOS A IMÓVEIS RURAIS OU ÀS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS
<b>VOLUME DA OFERTA</b>	ATÉ R\$ 100.000.007,25 (cem milhões, sete reais e vinte e cinco centavos)
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b>	10.256.411 (dez milhões, duzentas e cinquenta e seis mil e quatrocentas e onze) novas cotas
<b>VALOR POR NOVA COTA DA OFERTA</b>	9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 0,40 (quarenta centavos), totalizando R\$ 10,15 (dez reais e quinze centavos)
<b>VALOR MÍNIMO DA OFERTA</b>	R\$ 30.000.009,00 (trinta milhões e nove reais)
<b>VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO</b>	R\$ 994,50 (novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta centavos) por Investidor
<b>CUSTOS DO FUNDO (TAXA ADM, CUSTODIANTE, CONTROLADORIA, GESTÃO)</b>	1,10% a.a.
<b>TAXA DE PERFORMANCE</b>	20% DO QUE EXCEDER O BENCHMARK
<b>BENCHMARK</b>	CDI + 2% a.a.

## Sumário da Oferta



<b>GESTOR</b>	FATOR ORE ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>COORDENADORES CONTRATADOS</b>	BANCO FATOR S.A. e a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
<b>ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR</b>	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>ASSESSOR LEGAL</b>	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN
<b>PERIODICIDADE DE DISTRIBUIÇÃO</b>	PRIMORDIALMENTE, NO 10º (DÉCIMO) DIA ÚTIL CONTADO DO INÍCIO DE CADA MÊS, PODENDO ACONTECER SEMESTRALMENTE, NO 10º (DÉCIMO) DIA ÚTIL CONTADOS DOS MESES DE JUNHO E DEZEMBRO, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA, RESPEITANDO REGULAMENTAÇÃO
<b>ISENÇÃO TRIBUTÁRIA</b>	SÃO ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS, OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, DESDE QUE O COTISTA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DO MONTANTE TOTAL DE COTAS EMITIDAS PELO FUNDO OU CUJAS COTAS LHE ATRIBUA DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTOS IGUAIS OU INFERIORES A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO E O FUNDO RECEBA INVESTIMENTO DE, NO MÍNIMO, 50 (CINQUENTA) COTISTAS.
<b>LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO</b>	AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3.

## Cronograma



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	15/12/2022
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	16/01/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	17/01/2023
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	17/01/2023
5	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	20/01/2023
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	24/01/2023
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	02/02/2023
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	06/02/2023
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	07/02/2023
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	08/02/2023
11	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	10/03/2023
12	Procedimento de Alocação	14/03/2023
13	Data da Liquidação das Cotas	17/03/2023
14	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18/03/2023

8

# Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

## Fatores de Risco



### ***Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos***

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

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

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

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

### ***Riscos variados associados aos Ativos***

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, bem como a riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de

valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

## Fatores de Risco



### ***Riscos de liquidez***

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas.

Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

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

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável.

## Fatores de Risco



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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472:

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

## Fatores de Risco



Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

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

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

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

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



## Fatores de Risco



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

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

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

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

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

## Fatores de Risco



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

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

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

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

## Fatores de Risco



### ***Risco decorrente da pandemia de COVID-19***

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 agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos seus ativos alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19) e suas agravantes, tais como a variante Delta ou novas variantes que possam vir a surgir, 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos ativos do Fundo.

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

### ***Riscos institucionais***

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

## Fatores de Risco



### ***Risco de crédito***

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

### ***Risco tributário***

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

## Fatores de Risco



Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro.

Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. 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; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### ***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos.

Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

## Fatores de Risco



### ***Risco regulatórios***

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

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

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

### ***Risco de desempenho passado***

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

## Fatores de Risco



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

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

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

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

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

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

### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.



## Fatores de Risco



Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

### ***Risco do Estudo de Viabilidade***

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes.

O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

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

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



## Fatores de Risco



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

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

### ***Riscos jurídicos***

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

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

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

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

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

## Fatores de Risco



### ***Risco operacional***

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

### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

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

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

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

### ***Risco de governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

## Fatores de Risco



e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### Risco relativa a novas emissões de Cotas

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

### Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.

## Fatores de Risco



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

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

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

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

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

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

### ***Riscos relativos aos Ativos Alvo***

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

## Fatores de Risco



de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página [=] do Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

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

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

### ***Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido***

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos,

## Fatores de Risco



Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

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

### ***Riscos de despesas extraordinárias***

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

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

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

## Fatores de Risco



Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

### ***Risco relativo à forma de constituição do Fundo***

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### ***A importância do Gestor***

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

### ***RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO INVESTIMENTO EM SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO***

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

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



## Fatores de Risco



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

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

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

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

Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio.

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



## Fatores de Risco



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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e conseqüente afetando adversamente as suas Cotas.

### ***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.

## Fatores de Risco



O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora

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

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

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

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

### ***Riscos relativos à Oferta.***

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

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

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

## Fatores de Risco



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

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

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

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3”, na página 60 do Prospecto Preliminar, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

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

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

## Fatores de Risco



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

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

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

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

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas.

Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

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

## Fatores de Risco



### **Informações contidas no Prospecto Preliminar.**

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

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

### **Demais riscos.**

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

# Informações



O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

**(i) Administrador:** <https://singulare.com.br/> (neste website clicar em Produtos e Serviços e, então, clicar em Saiba mais sobre Administração de Fundos e, então em Listagem de Fundos, depois selecionar “OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO” e selecionar “Prospecto Preliminar”);

**(ii) Coordenador Líder:** <https://www2.orama.com.br/oferta-publica/2-emissao-ourinvest-fiagro-oiag11> (neste website localizar “Links Oficiais” e, a seguir, clicar na opção desejada)

**(iii) Coordenador Contratado:** <https://www.fator.com.br/banco/> (Neste website clicar em “Ofertas Públicas” - Download”, procurar pela Distribuição Pública de Cotas da segunda Emissão do Ourinvest Innovation -Fiagro Imobiliário , e então acessar “Prospecto Definitivo”, após divulgado, ou a opção desejada); <https://www.guide.com.br/> (Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fiagro”, selecionar “Em andamento”, localizar “OIAG11 - OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO – 2ª Emissão” e clicar em “+”, localizar a opção desejada);

**(iv) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise”, clicar em “Quotas de Fundos Imobiliário” e, em seguida, buscar o " OURINVEST INNOVATION – FIAGRO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);

**(v) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO”, "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

**(vi) Corretora Consorciada e dos Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre a Corretora Consorciada e sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências da Corretora Consorciada e dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## CONTATO



ÓRAMA

## COORDENADOR LÍDER

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar  
CEP 22250-906  
Rio de Janeiro – RJ

Contato: Douglas Paixão  
Tel.: (21) 3797 – 8092  
E-mail: merdacodecapitais@orama.com.br  
Website: www.orama.com.br

fator 

## GESTOR

Rua Renato Paes de Barros, 1.017, 12º andar  
CEP 04530-001  
São Paulo – SP

Contato: Marcos Bertomeu e/ou Álvaro Rezende  
Tel.: (11) 3049-9121  
E-mail: agrofatorore@fator.com.br  
Website: ww.fatorore.com.br