

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 53.313.475/0001-02

Registro CVM/SRE/RFI/2024/006, em 5 de março de 2024

Código ISIN das Cotas: BRSNFZCTF009

Código de Negociação das Cotas na B3: SNFZ11

Tipo ANBIMA: FIAGRO FII

O **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário” (“**FIAGRO-FII**”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”), da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), da Lei nº 14.139, de 29 de março de 2021 (“**Lei nº 14.139/21**”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 53.313.475/0001-02 (“**Fundo**”), representado por seu administrador, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo (“**Administrador**”). A carteira do Fundo é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“**Gestor**”).

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) cotas (“**Cotas**”), nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), pelo rito de registro ordinário, da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**” ou “**Oferta Pública**” e “**Emissão**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“**Preço por Cota**”), perfazendo o montante total de até R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) (“**Montante da Oferta**”).

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

As Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELES SUBSCRITAS. DESSE MODO, OS COTISTAS SOMENTE SERÃO OBRIGADOS A INTEGRALIZAR AS COTAS QUE EFETIVAMENTE SUBSCREVEREM, OBSERVADAS AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO REGULAMENTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Coordenador Líder



singulare

Administrador



singulare

Gestor



Assessor Legal



1. ÍNDICE



1.	Índice.....	2
2.	Principais Características da Oferta	5
2.1.	Breve Descrição da Oferta	6
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	6
2.3.	Identificação do Público-Alvo	6
2.4.	Indicação Sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados	6
2.5.	Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição.....	7
2.6.	Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta	7
2.7.	Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de Cada Classe e Subclasse, se for o caso	7
3.	Destinação de Recursos.....	8
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	9
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	9
4.	Fatores de Risco	10
4.1.	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao Emissor	11
4.1.1.	Principais Fatores de Risco Associados à Oferta.....	11
4.1.2.	Principais Fatores de Risco Associados ao Fundo.....	14
5.	Cronograma	29
5.1.	Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	30
6.	Informações Sobre as Cotas Negociadas	32
6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	33
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas	33
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	33
6.4.	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	33
7.	Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta.....	34
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	35
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	35
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	35
8.	Outras Características da Oferta.....	38
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida	39
8.1.1.	Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	40
8.1.2.	Lote Adicional.....	41
8.1.3.	Lote Suplementar.....	41
8.1.4.	Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	41
8.1.5.	Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	41
8.2.	Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	41
8.3.	Autorizações necessárias à Emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	41
8.4.	Regime de Distribuição	41
8.4.1.	Plano de Distribuição	41
8.4.2.	Procedimento de Alocação	43
8.4.3.	Critério de Rateio.....	43
8.4.4.	Alocação e Liquidação da Oferta	43
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	44
8.6.	Admissão à Negociação em Mercado Organizado.....	44
8.7.	Formador de Mercado	44
8.8.	Contrato de Estabilização, quando aplicável	44
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	44
9.	Viabilidade Econômico-Financeira.....	45
9.1.	Estudo de Viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	46
10.	Relacionamento e Conflito de Interesses.....	47
10.1.	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	48
10.1.1.	Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder com o Gestor.....	48
11.	Contrato de Distribuição.....	49
11.1.	Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	50
11.1.1.	Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	50
11.2.	Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados.....	50

12. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos	52
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência	53
13. Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos	54
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	55
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividade previamente ao referido período	55
14. Identificação das Pessoas Envolvidas	56
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	57
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	57
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	57
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	57
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	58
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	58
15. Outros Documentos e Informações que a CVM Julgar Necessários	60
15.1. Outros Documentos e Informações que a CVM julgar necessários	61
16. Tributação	62
16.1. Considerações Gerais	63
16.2. Tributação Aplicável ao Fundo	63
16.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	63
17. Definições	66
17.1. Definições	67
Anexo I. Estudo de Viabilidade	73
Anexo II. Declaração de Veracidade do Administrador	138
Anexo III. Declaração de Veracidade do Gestor	140
Anexo IV. Declaração de Veracidade do Coordenador Líder	142

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º, §7º, inciso II, da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA (“DDA”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e, desde que totalmente integralizadas, para negociação, em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os seus titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado, sendo aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento do Fundo atinentes à admissão e

negociação das Cotas do Fundo na B3.

O Fundo é identificado para negociação das Cotas na B3 sob o código SNFZ11.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

O Preço por Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que não haverá cobrança de custo unitário de distribuição no âmbito da Oferta.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O Montante da Oferta será no valor de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), correspondente a 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) Cotas.

Não haverá montante mínimo a ser observado, uma vez que a Oferta não contará com a possibilidade de distribuição parcial das Cotas.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão distribuídas 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na seção 11.2 deste Prospecto) serão destinados da seguinte forma (“Ativos Alvo”):

- (i) preponderantemente, para a aquisição de terra agrícola denominada “Fazenda Coliseu”, localizada na cidade de Gaúcha do Norte, no estado do Mato Grosso. A Fazenda Coliseu conta com mais de 800 hectares, dos quais 448,96 hectares são destinados a culturas anuais, sendo que 67,63% são utilizados para lavouras, enquanto o restante possui vegetação nativa; e
- (ii) para a aquisição de CRA cujos recursos serão destinados, pelo respectivo devedor e enquanto produtor rural, na forma do artigo 2º, parágrafo 4º, inciso III, e parágrafo 9º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60 e do artigo 23 da Lei 11.1076, especificamente às suas atividades de produção e comercialização de produtos agropecuários, principalmente para o investimento em novo sistema de irrigação a ser instalado na Fazenda Coliseu, possibilitando a implantação de 449 hectares de efetivo plantio da Fazenda Coliseu, sob a responsabilidade da Jequitibá Agro. O CRA terá prazo total de 15 anos, com remuneração mensal de CDI + 4% a.a., e amortização a ser paga em seis parcelas nos últimos três anos.

Para maiores informações, o investidor deve consultar o Estudo de Viabilidade constante do Anexo I ao presente Prospecto.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

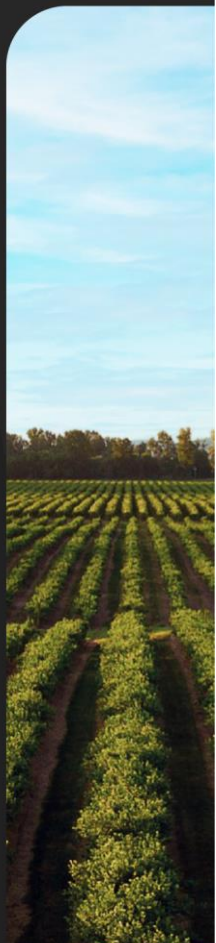
3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES

Os Ativos Alvo não se encontram em situação de conflito de interesses, não se sujeitando, portanto, à necessidade de prévia deliberação pela assembleia referida no artigo 12, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Tendo em vista que não haverá possibilidade de Distribuição Parcial no âmbito da presente Oferta, não haverá objetivos prioritários.

4. FATORES DE RISCO



4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIRAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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

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

4.1.1. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA

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 à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor. **O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados ao Agronegócio

O setor agrícola está sujeito a características específicas, inclusive, mas não se limitando a: (i) natureza predominantemente sazonal, com o que as operações são afetadas pelo ciclo das lavouras; (ii) condições meteorológicas adversas, inclusive secas, inundações, granizo ou temperaturas extremamente altas, que são fatores imprevisíveis, podendo ter impacto negativo na

produção agrícola ou pecuária; (iii) incêndios e demais sinistros; (iv) pragas e doenças, que podem atingir de maneira imprevisível as safras; (v) preços praticados mundialmente, que estão sujeitos a flutuações, dependendo (a) da oferta e demanda globais, (b) de alterações dos níveis de subsídios agrícolas de certos produtores importantes (principalmente Estados Unidos, Comunidade Europeia e China), (c) de mudanças de barreiras comerciais de certos mercados consumidores importantes e (d) da adoção de outras políticas públicas que afetem as condições de mercado e os preços dos produtos agrícolas; (vi) concorrência de commodities similares e/ou substitutivas; e (vii) acesso limitado ou excessivamente oneroso à captação de recursos, além de alterações em políticas de concessão de crédito, tanto por parte de órgãos governamentais como de instituições privadas, para determinados participantes. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

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.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e

inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e o Administrador, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. Como não haverá possibilidade de distribuição parcial, não havendo a colocação do Montante da Oferta, a Oferta será cancelada.

Escala qualitativa de risco: Médio

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.

Escala qualitativa de risco: Médio

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, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

4.1.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO FUNDO

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 de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021, a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os 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, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ainda não se encontram totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio 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 fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco relativo ao procedimento na aquisição de imóveis pelo Fundo

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

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

Ressalte-se que nos termos do §3º e §4º do artigo 92 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (“Lei nº 4.504/64”), os

arrendatários e parceiros rurais, respectivamente, de um determinado imóvel, possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o Fundo dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado arrendatário ou parceiro rural e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos ambientais

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

A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente o uso dos imóveis rurais.

O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e o Administrador.

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

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador, arrendador ou parceiro rural dos

imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá resultar em modificações na destinação do imóvel rural, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

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

Nos termos do inciso IV do artigo 95 da Lei nº 4.504/64, em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos. Deste modo, caso o Fundo, por meio do Gestor, não tenha notificado o arrendatário até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato a respeito de eventuais propostas existentes, ficará assegurado ao arrendatário o direito de preferência, ainda que possam surgir novas propostas de arrendamento dos Ativos Alvo Imóveis em período posterior.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Ativos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos imóveis rurais

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis rurais

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis rurais junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de arrendatários, parceiros rurais, superficiários e/ou alienação dos imóveis rurais, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis rurais, os respectivos arrendatários/parceiros rurais poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis rurais, hipótese em que tais arrendatários/parceiros rurais poderão deixar de pagar os valores de arrendamento/parceria real, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de arrendamento/parceria.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da reserva legal no bioma

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos ambientais

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

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

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Alvo Imóveis que sejam arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos arrendamentos/parcerias rurais seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de arrendamento/parceria rural poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 d158-35, 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”.

Escala qualitativa de risco: Maior

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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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 prestadores de serviços, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. 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 e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições

financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI 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 CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. 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 CRI pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por e não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras

dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locação”), a qual garante, em algumas situações, determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento

e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FIAGRO-FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontra pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. 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. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

Alguns dos Ativos-Alvo 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Bens Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

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, nos termos do Regulamento, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. 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 ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas

pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que vierem a integrar a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, eventualmente poderão ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham

sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Além disso, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, 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 CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

5. CRONOGRAMA



5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA, DESTACANDO, NO MÍNIMO:

(A) AS DATAS PREVISTAS PARA O INÍCIO E O TÉRMINO DA OFERTA, A POSSIBILIDADE DE SUA SUSPENSÃO OU A SUA PRORROGAÇÃO, CONFORME O CASO, OU, AINDA, NA HIPÓTESE DE NÃO SEREM CONHECIDAS, A FORMA COMO SERÃO ANUNCIADAS TAIS DATAS, BEM COMO A FORMA COMO SERÁ DADA DIVULGAÇÃO A QUAISQUER INFORMAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA; e

(B) OS PRAZOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA: (I) MANIFESTAÇÕES DE ACEITAÇÃO DOS INVESTIDORES INTERESSADOS E DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO, (II) SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENTREGA DE RESPECTIVOS CERTIFICADOS, CONFORME O CASO, (III) DISTRIBUIÇÃO JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, (IV) POSTERIOR ALIENAÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS PELOS COORDENADORES EM DECORRÊNCIA DA PRESTAÇÃO DE GARANTIA, (V) DEVOUÇÃO E REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, SE FOR O CASO, E (VI) QUAISQUER OUTRAS DATAS RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA DE INTERESSE PARA OS INVESTIDORES OU AO MERCADO EM GERAL.

EVENTOS	DATA PREVISTA
<ul style="list-style-type: none"> Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3 	28/12/2023
<ul style="list-style-type: none"> Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Divulgação da Lâmina 	05/03/2024
<ul style="list-style-type: none"> Início do Período de Subscrição 	13/03/2024
<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do Período de Subscrição Data de realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação 	14/03/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data de Início da Liquidação 	19/03/2024
<ul style="list-style-type: none"> Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento 	01/09/2024

As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/#> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, selecionar o nome do Fundo na área de “Listagem de Fundos”, e então localizar a opção desejada);

Administrador: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/#> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, selecionar o nome do Fundo na área de “Listagem de Fundos”, e então localizar a opção desejada);

Gestor: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO” e então localizar a opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste website clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “2023” e “Entrar”, acessar “QUOTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO”, clicar em “SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “fundos registrados”, buscar por “SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO” e acessar. Selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO” e, então, localizar a opção desejada).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS

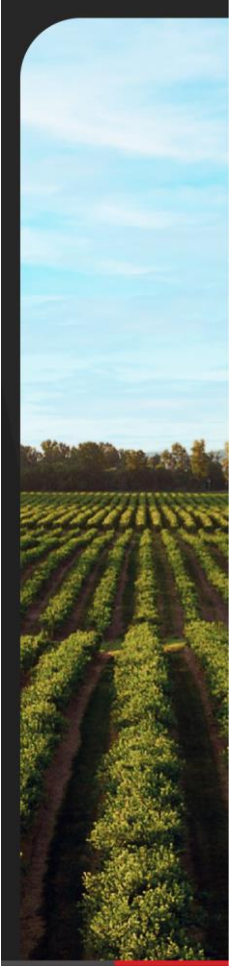
Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá período de exercício de direito de preferência.

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a presente Emissão não importará em diluição econômica de cotistas.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço por Cota foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço por Cota será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do formulário de liberação para negociação, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, bem como do envio do formulário de liberação para negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de FIAGRO-FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIAGRO-FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FIAGRO-FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação, que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o

requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º, da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM.

Nos termos do artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM pelo Coordenador Líder, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a rescisão ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos

Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta e neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

A Oferta é irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo este Prospecto Definitivo, o Aviso ao Mercado, a Lâmina, os Anúncios de Início e Encerramento e o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, se houver, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3, ainda que sujeita ao registro da Oferta perante a CVM;
- (iv) obtenção do registro ordinário para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes do Administrador;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;
- (ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicáveis (“Leis Anticorrupção”) pelo Fundo, pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da

- recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas (sendo certo que a entrada em vigor de novos anexos normativos à Resolução CVM 175 não será considerada para fins desta hipótese);
 - (xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
 - (xiii) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
 - (xiv) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
 - (xv) a Oferta deverá atender aos requisitos do “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e do “Código para Distribuição de Produtos de Investimento”, vigente a partir do dia 5 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA (“Códigos ANBIMA”), quando aplicável;
 - (xvi) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
 - (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
 - (xviii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta; e
 - (xix) caso aplicável, acordo entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado.

Sem prejuízo do quanto disposto acima, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 67 da Resolução CVM 160, a não observância de quaisquer condições a que a Oferta esteja submetida e cujo implemento dependa direta ou indiretamente do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, só poderá ensejar a revogação da Oferta caso esteja associada a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta.

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

A presente Oferta não contará com a possibilidade de distribuição parcial e, portanto, não haverá possibilidade de subscrição condicionada.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

A presente Oferta não contará com a possibilidade de emissão de cotas do lote adicional.

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta é destinada a investidores do público em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Suno Fazendas – Fiagro Imobiliário*”, datado de 27 de dezembro de 2023 (“Instrumento de Constituição e Aprovação da 1ª Emissão”).

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da

Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; e (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos (“Plano de Distribuição”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os investidores público em geral, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, após ouvido o Gestor, e observado o item (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o disposto no item “(v)” abaixo, durante o período de subscrição, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta ou as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores (“Período de Subscrição”);
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder;
- (vi) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta;
- (vii) após o encerramento do Período de Subscrição, a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) e a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, observado o cronograma indicativo da Oferta, terá início o Procedimento de Alocação;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ix) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento, conforme o caso, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar para a B3 a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, de sua política de distribuição de rendimentos, da composição da carteira e limites de enquadramento, da remuneração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (xiii) a liquidação financeira das Cotas se dará a partir da Data de início da Liquidação indicada na Seção 5.1 deste Prospecto (“Data de Início da Liquidação”), sendo certo que o Coordenador Líder liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

8.4.2. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, para verificar a quantidade de Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

Caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, a colocação das Cotas para pessoas vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.4.3. CRITÉRIO DE RATEIO

Caso o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento exceda o Montante da Oferta, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas subscritas entre todos os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Termo de Aceitação da Oferta e ao Montante da Oferta.

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Termos de Aceitação da Oferta poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas será realizado em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor que ainda não tiver o respectivo Termo de Aceitação da Oferta integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão do total da quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Termos de Aceitação integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo).

Não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS OFERTADAS, AS ORDENS DE INVESTIMENTO OU TERMOS DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, CONFORME O CASO, DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

8.4.4. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. O Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela

CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que os a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente, e que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 8º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e artigo 27 e seu §3º da Resolução CVM 175.

Durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá a partir da Data de Início da Liquidação, devendo o Coordenador Líder avisar a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência de cada data de liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que o Coordenador Líder liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

O Preço por Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

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, bem como com o envio do formulário de liberação para negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO, QUANDO APLICÁVEL

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO, CASO EXISTAM

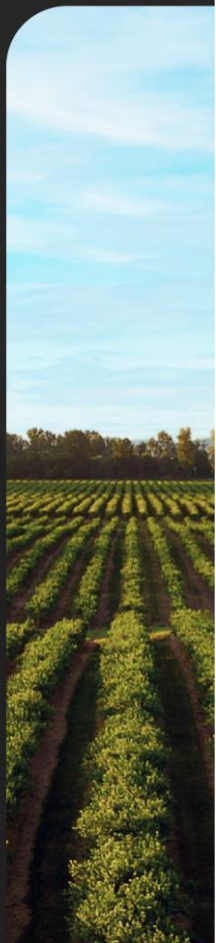
Não haverá investimento mínimo a ser observado pelos Investidores na subscrição das Cotas.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

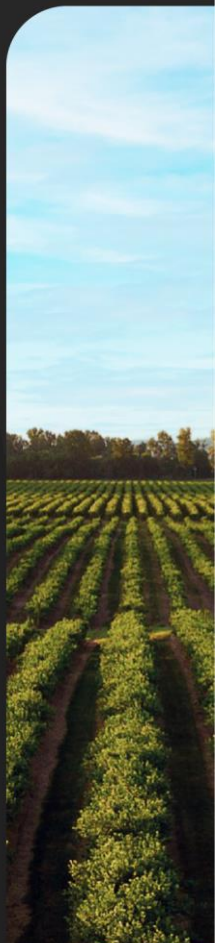


9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

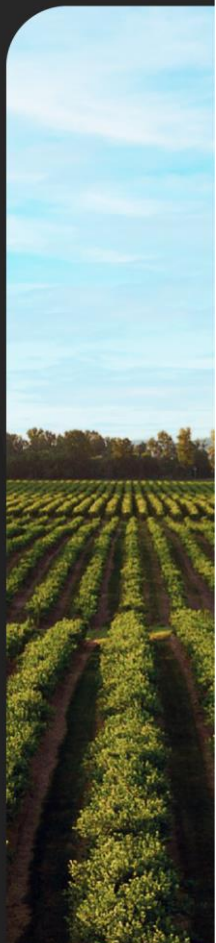


10.1. DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

10.1.1. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador/Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Administrador.

Nos termos do artigo 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Condições Precedentes

A verificação do atendimento das Condições Precedentes será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à última data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a respectiva data da liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas na Seção 8.1 acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Gestor e do Administrador, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

11.1.1. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição (“Remuneração”), no valor equivalente ao percentual de 0,02% (zero vírgula zero dois por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço por Cota.

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO: (A) A PORCENTAGEM EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DE SUBSCRIÇÃO; (B) A COMISSÃO DE COORDENAÇÃO; (C) A COMISSÃO DE DISTRIBUIÇÃO; (D) A COMISSÃO DE GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO, SE HOVER; (E) OUTRAS COMISSÕES (ESPECIFICAR); (F) OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE AS COMISSÕES, CASO ESTES SEJAM ARCADOS PELA CLASSE DE COTAS; (G) O CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO; (H) AS DESPESAS DECORRENTES DO REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO; E (I) OUTROS CUSTOS RELACIONADOS

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
----------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 12.400	R\$ 0,002	0,020%
Comissão de Colocação	0	R\$ 0,000	0,000%
Assessor Legal	R\$ 315.000,00	R\$ 0,051	0,508%
Taxa de Registro na CVM	18.600,00	R\$ 0,003	0,030%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	R\$ 0,002	0,024%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,96	R\$ 0,007	0,071%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	21.700,00	R\$ 0,004	0,035%
Taxa de Listagem (Fixa) B3	12.354,38	R\$ 0,002	0,020%
Taxa de Registro ANBIMA	3.565,00	R\$ 0,001	0,006%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	R\$ 35.000	R\$ 0,006	0,056%
Total	R\$ 477.557	R\$ 0,077	0,770%

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM: (A) DENOMINAÇÃO SOCIAL, CNPJ, SEDE, PÁGINA ELETRÔNICA E OBJETO SOCIAL; E (B) INFORMAÇÕES DESCRITAS NOS ITENS 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 E 12.3 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Emissão.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS 9 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras. Passando a serem disponibilizadas, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<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”, buscar por e acessar “SunO Fazendas Fiagro-Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**ADMINISTRADOR:****SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Itaim Bibi

CEP 01.452-919, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2827-3619

E-mail: fii.adm@singulare.com.br / administracao.fundos@singulare.com.br

At.: Daniel Doll Lemos

GESTOR:**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, Vila Olímpia

CEP 04543-011, São Paulo, SP

Tel.: (11) 5196-9594

E-mail: vitor.duarte@suno.com.br / amanda.coura@suno.com.br

At.: Vitor Duarte / Amanda Coura

14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO**COORDENADOR LÍDER:****SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Itaim Bibi

CEP 01.452-919, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2827-3619

At.: Vivian Tarifa da Silva

ASSESSOR JURÍDICO:**BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2179-5252

At.: Felipe Prado

14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS**AUDITOR INDEPENDENTE:**

Empresa de auditoria independente, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários**Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901, Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo/SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: 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 Registradas”, selecionar “2024”, acessar em “Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Sunos Fazendas Fiagro – Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Sunos Fazendas FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”).

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

O Fundo declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

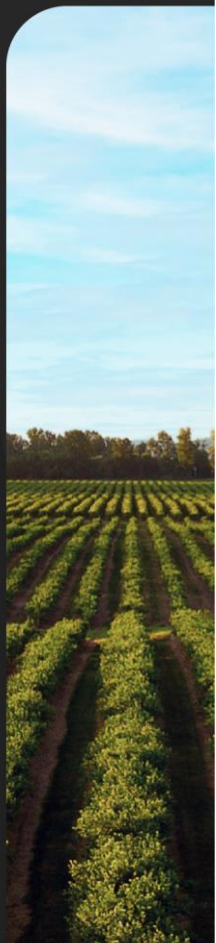
14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações de veracidade do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor estão anexas a este Prospecto nos Anexos II, III e IV, respectivamente.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Laudo de Avaliação do Imóvel Rural Fazenda Coliseu, elaborado por Valora Engenharia S/S Ltda., datado de 28 de agosto de 2023

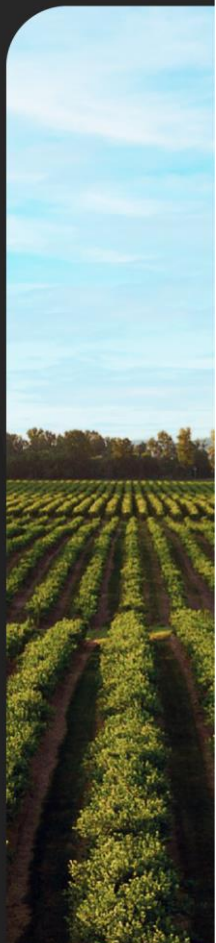
O Laudo de Avaliação é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Laudo de Avaliação, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Laudo de Avaliação”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

16. TRIBUTAÇÃO



16.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

16.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido:

(i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpra ressaltar que 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.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e 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 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de

transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

17. DEFINIÇÕES



17.1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões listados abaixo, quando usados no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administrador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Resultado de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do

	Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido.
Condições de Devolução	Significa a devolução de recursos integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, nas hipóteses previstas neste Prospecto.
Condições Precedentes	As condições suspensivas às quais o Contrato de Distribuição está sujeito para fins de sua eficácia, conforme previstas na Seção 11.1 deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	“Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Suno Fazendas Fiagro – Imobiliário”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Cotas	As cotas da presente emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Cada uma das datas em que será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção 5 deste Prospecto.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.

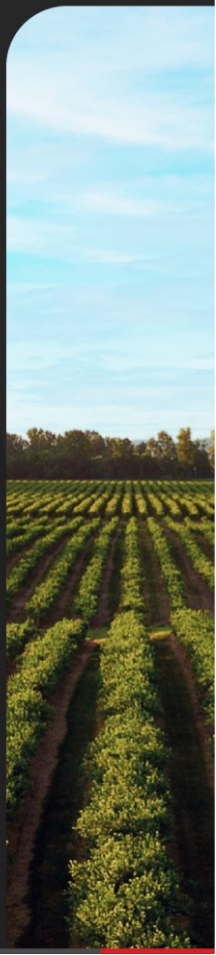
Dias Úteis	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 117 da Resolução CVM 175.
Escriturador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 9.1 da seção “Informações do Prospecto” do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme Anexo I deste Prospecto.
Fundo	SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário”, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02.
Gestor	SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrumento de Constituição e Aprovação da 1ª Emissão	“ <i>Instrumento Particular De Deliberação Conjunta de Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Suno Fazendas Fiagro – Imobiliário</i> ”, de 27 de dezembro de 2023, por meio do qual foi aprovada a constituição do Fundo e a realização da 1ª Emissão e da Oferta das Cotas.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Investidores	Investidores do público em geral.
Investimentos Temporários	Os investimentos temporários realizados na forma do artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do artigo 27, § 3º, da Resolução CVM 175.

IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA-IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 5.709/71	Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante da Oferta	Montante de até R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), correspondente a até 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Termo de Aceitação	O documento que formaliza a solicitação de reserva e subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início (“ <u>Período de Colocação</u> ”).

Período de Subscrição	O período compreendido entre os dias 13 de março de 2024 (inclusive) e 14 de março de 2024 (inclusive), conforme indicado na Seção 5 deste Prospecto, no qual os Investidores irão realizar suas ordens de investimento e Termos de Aceitação da Oferta.
Pessoas Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção 8.4.1 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo 4 do Anexo Descritivo do Regulamento.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.suno.com.br/asset/politicas/ .

Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais).
Prospecto	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas do Suno Fazendas Fiagro – Imobiliário.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor, datada de 9 de fevereiro de 2024, foi aprovada pelo Administrador e pelo Gestor através do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 27	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

ANEXO I. ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do SNFZ11 foi realizado considerando as principais premissas abaixo:

Ativo Total	R\$	62.000.000,00	<i>Proporção</i>
Terra Agrícola	R\$	31.776.100,00	51,25%
CRA	R\$	30.223.900,00	48,75%

Terra Agrícola	
Nome	Fazenda Coliseu
Localização	Gaúcha do Norte - MT
Valor total Liquidação	R\$ 31.776.100,00
Hectare Total	800,00
Hectare Útil (HU)	449,00
Arrendamento	25% da produção da soja / Hectare, com mínimo de 15 sacos por hectare
Pagamento Arrendamento	Mensal
Perfil contrato	Sale and Lease Back e/ou modelo equivalente.

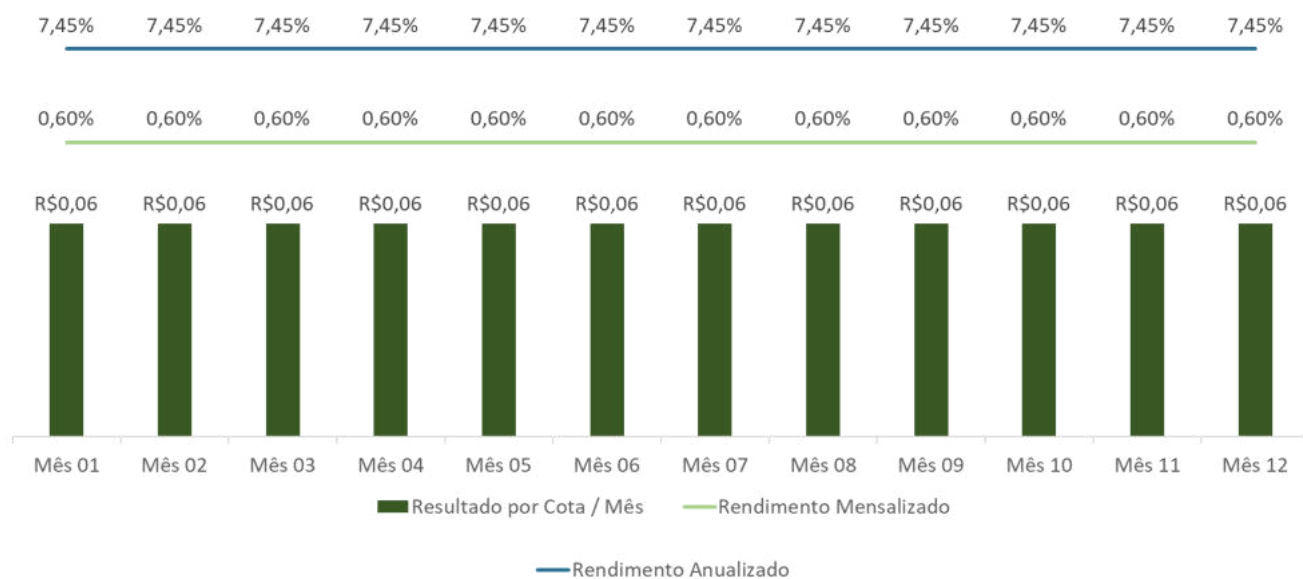
CRA	
Tipo	Dívida com lastro para destinação de recursos
Destinação	Sistema de irrigação
Valor Total	R\$ 30.223.900,00
Prazo Total	15 anos
Taxa	CDI + 4% a.a.
Juros	Mensal
Amortização	Amortização em 6 parcelas pagas nos últimos 3 anos, Terras que somem, em Avaliação de Venda Força, um total de 150% em relação ao Volume de emissão da dívida
Garantias	

Premissas Modelagem SNFZ11	
Produtividade Histórica Terras Brasil <i>histórica da CONAB (2023/2024 a 1976/1977)</i>	1,51%
Produtividade em kg/há - 2023/2024 - CONAB	3.535,21
Quilos Médio por saca soja	60,00 <i>quilos</i>
Produtividade CONAB	58,92 <i>sacas soja / hectare</i>
Mínimo Arrendamento - MOU SNFZ11	60,00 <i>sacas soja / hectare</i>
Preço Saca Soja - IMEA - MT	R\$ 119,00
Mínimo Arrendamento - MOU SNFZ11	15,00 <i>sacas soja / hectare</i>
Ratio Sacas / há (laudo avaliação Fazenda Coliseu - Valora)	595,00
Crescimento Histórico Preço Saca Soja - MT (2004 a 2023)	5,40% https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/mt/soja-em
<i>mar/04</i>	R\$ 45,38
<i>dez/23</i>	R\$ 123,32

Com estas referências, chegamos nas seguintes expectativas de retorno do SNFZ11:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DRE SNFZ11										
Receita	R\$ 5,33	R\$ 5,04	R\$ 4,82	R\$ 5,03	R\$ 5,11	R\$ 5,19	R\$ 5,28	R\$ 5,38	R\$ 5,48	R\$ 5,59
<i>Arrendamento</i>	<i>R\$ 0,80</i>	<i>R\$ 0,86</i>	<i>R\$ 0,92</i>	<i>R\$ 1,13</i>	<i>R\$ 1,20</i>	<i>R\$ 1,29</i>	<i>R\$ 1,38</i>	<i>R\$ 1,48</i>	<i>R\$ 1,58</i>	<i>R\$ 1,69</i>
<i>Juros CRA</i>	<i>R\$ 4,53</i>	<i>R\$ 4,18</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>	<i>R\$ 3,90</i>
Despesas Fundo	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71	-R\$ 0,71
Resultado (Milhões)	R\$ 4,62	R\$ 4,32	R\$ 4,10	R\$ 4,31	R\$ 4,39	R\$ 4,48	R\$ 4,57	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$ 4,88
Rendimento Anualizado	7,45%	6,97%	6,62%	6,95%	7,08%	7,22%	7,36%	7,52%	7,69%	7,86%

Rendimentos projetados para o primeiro ano de operação do fundo.



Além das premissas de renda, o grande foco do fundo é o ganho de capital, com a venda da terra agrícola com um preço de saca de soja valorizado e também uma referência de compra de saca por hectare mais elevado, refletindo a produtividade da terra e melhor estrutura da praça, principalmente. Assim, temos a seguinte visão de TIR – Taxa de Retorno em 10 anos, de 12,11% a.a.

TIR REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
FCF em Milhões	-R\$ 57,38	R\$ 4,32	R\$ 4,10	R\$ 4,31	R\$ 4,39	R\$ 4,48	R\$ 4,57	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$ 99,60
TIR	12,11%									

Simulamos esta mesma TIR variando as duas principais premissas que impactam a mesma: i. Valorização anual da soja (usada fixa em 5,40% a.a. no modelo) e ii. Preço de venda da terra agrícola em sacas de soja por hectare (no modelo usamos 750, sendo que a terra foi adquirida por 595).

TIR Real	12,11%	Desinvestimento Equity/ Sacas por Hectare					
		750	800	850	900	950	1.000
CAGR SOJA	2,50%	10,39%	10,76%	11,11%	11,46%	11,80%	12,13%
	3,50%	10,96%	11,35%	11,72%	12,09%	12,44%	12,78%
	4,50%	11,56%	11,96%	12,35%	12,73%	13,09%	13,45%
	5,50%	12,17%	12,59%	12,99%	13,38%	13,76%	14,13%
	6,50%	12,80%	13,24%	13,65%	14,06%	14,45%	14,83%
	7,50%	13,45%	13,90%	14,33%	14,75%	15,16%	15,55%
	8,50%	14,11%	14,58%	15,03%	15,46%	15,88%	16,28%

Por fim, no estudo de viabilidade comparamos esta taxa interna de retorno com o retorno da NTN-B mais líquida no intervalo de 10 anos. Comparando as rentabilidades, o SNFZ11 entrega um retorno adicional a NTN-B 2035 (que possui spread de 5,30% a.a.) de 4,71% a.a. Ou seja, o SNFZ11 renderia com as premissas básicas inflação + 5,30% a.a. + 4,71% a.a.

SNFZ11	Spread Nominal	Spread Líquido
CRA	-	4,00%
Terras	11%	5,41%
	Spread Real	
NTN-B 2035	5,30%	
SNFZ11	5,30%	4,71%

SEÇÃO PERGUNTAS E RESPOSTAS

Em complemento ao Estudo de Viabilidade, montamos a sessão abaixo com as principais dúvidas que entendemos serem pertinentes sobre a tese.

1. O que é o SNFZ11?

O SNFZ é um FIAGRO FII que investirá na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, com tese focal de entregar **ganho de capital** aos cotistas via **valorização de suas fazendas investidas** e também **renda mensal** através da receita com (i) arrendamento da propriedade e (ii) remuneração da dívida (CRA).

2. Qual a missão do SNFZ11?

A missão do SNFZ11 é investir em terras produtivas no Brasil buscando valorização patrimonial!

O SNFZ é um FIAGRO FII que possui como tese focal investir em fazendas visando a valorização das terras no médio prazo e que arrenda as áreas destas fazendas para operadores agrícolas, recebendo mensalmente a receita do arrendamento.

Além disso, o fundo possui também exposição em dívida agro (CRA) que se destina exatamente aos investimentos necessários nas fazendas para contribuir para a valorização patrimonial da mesma, gerando receita mensal para o fundo proveniente do pagamento de juros do CRA.

3. Qual é a tese do SNFZ11?

O SNFZ11 trará uma tese bastante potencial no segmento do agronegócio ainda pouco acessada pelos investidores gerais. Na confecção dos produtos, buscamos a melhor estrutura para os investidores, equilibrando seu portfólio com uma tese de médio/longo e de curto prazo, que se complementam na sua missão principal.

Assim, o SNFZ11 terá uma parcela em dívida e outra em arrendamento, que garantirá um rendimento mensal aos cotistas, enquanto a tese de valorização patrimonial se matura. O fundo contará também com todo padrão de comunicação frequente e completo da Suno Asset, trazendo o máximo de transparência aos investidores. Por fim, traremos o papel de um parceiro atuante no setor de operação de terras, trazendo selo técnico para seleção das áreas e potencial de valorização, que é o time da Jequitiba Agro.

4. O que é um FIAGRO?

O Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“FIAGRO”) é uma junção dos recursos de vários investidores para a aplicação em ativos de investimentos do agronegócio, sejam eles de natureza imobiliária rural ou de atividades relacionadas à produção do setor.

O FIAGRO pode investir em uma ampla variedade de ativos, tais como: direitos creditórios, imóveis, valores mobiliários, ações ou cotas de sociedades, sempre no contexto das atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial.

Ao invés de o investidor levantar um grande volume financeiro para entrar de sócio em uma empresa, comprar terrenos, fazendas, terras ou financiar créditos na área do agronegócio, por meio de um Fiagro tudo se torna mais prático, acessível, menos burocrático e com mais liquidez.

5. O que é um FIAGRO focado em Terras?

Um Fiagro focado em Terras, conforme mandato do SNFZ, é um FIAGRO FII que possui como tese focal a valorização patrimonial no médio prazo, investindo em fazendas e arrendando as áreas destas fazendas para operadores agrícolas, recebendo mensalmente a receita do arrendamento.

6. Quais os motivos da gestão para investir em terras agrícolas?

Historicamente muitas pessoas investem seu capital adquirindo terras, por uma série de motivos, mas o principal é pelas terras representarem um bem que, no geral, se valorizam com pouco risco. Quando falamos de terras agrícolas os motivos são muito mais extensos e robustos.

As terras de modo geral, são bens finitos, ou seja, possuem quantidade limitada. No que tange terras destinadas à agricultura e pecuária, apenas 9% das áreas do mundo possuem essa característica¹.

Além disso, as terras agrícolas se valorizam com o tempo, não apenas com o reflexo da inflação mas também com ganhos de produtividade do solo e das necessidades crescentes de uso destes espaços, com a crescente demanda de alimentação no mundo (Segundo a FAO, o Brasil é o maior exportador líquido de produtos agrícolas do mundo, com USD 64 bilhões em 2020, por exemplo.

A tese do SNFZ11 é exatamente buscar essas oportunidades de terras agrícolas com potencial de valorização, contando não apenas com estes fatores que historicamente valorizam o preço das áreas, mas também com expertise do time Suno e seu parceiro Jequitibá para seleção das melhores alternativas de investimento dado as opções disponíveis e maiores potenciais de valorização.

Segundo a consultoria americana Bain & Company, uma das principais consultorias do mundo, “terra não deprecia. Melhor: valoriza com o tempo, refletindo a inflação do período, demandas demográficas e ganhos da produtividade agrícola”.

Por fim, para conseguir acessar todo esse potencial de valorização, muitos investidores ficam por anos juntando capital para investir em pedaços de terras, que somam um capital inicial na casa dos milhões de reais. A construção do SNFZ11 foi também pensando em viabilizar este investimento tão potencial para os pequenos investidores, com cotas a partir de R\$10.

1. <https://www.fao.org/faostat/en/#data/RL>

7. Qual a diferença do SNFZ11 para outros fiagros de terra? Quais suas vantagens competitivas perante os pares/concorrentes?

Dos 3 concorrentes listados em bolsa com objetivo de investimento semelhante ao SNFZ11, apenas 1 está disponível para investidores gerais e possui poucos cotistas.

Nome	Gestão	Ticker	Público Alvo
051 AGRO FAZENDAS II FIAGRO FII - FLEM11	051 Capital	FLEM11	Investidores em geral
051 AGRO FAZENDAS III FIAGRO FII - IMOB - FZDB11	051 Capital	FZDB11	Investidores profissionais
051 AGRO FIAGRO FII - FZDA11	051 Capital	FZDA11	Investidores profissionais

O FLEM11 é um FIAGRO que possui 18 cotistas, não há liquidez na B3 do fundo, a sua distribuição de rendimento não é mensal, inclusive não ocorreu nenhuma até o momento, e são poucas as informações disponíveis sobre os investimentos.

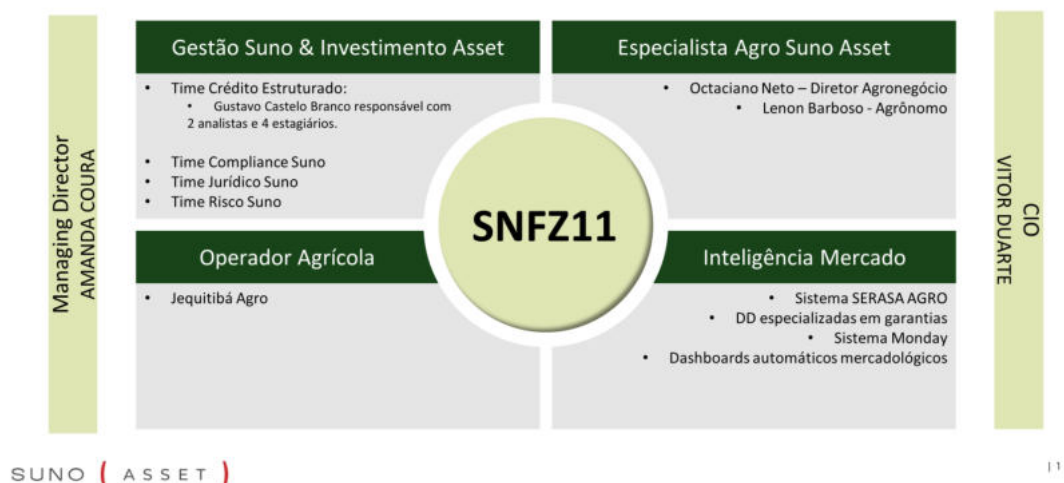
O SNFZ11, trará uma tese bastante potencial no segmento do agronegócio ainda pouco acessada pelos investidores gerais. Na confecção dos produtos, buscamos a melhor estrutura para os investidores. Assim, o SNFZ11 terá uma parcela em dívidas e arrendamento da terra que garantirá um rendimento mensal aos cotistas, enquanto a tese de valorização patrimonial se matura.

O fundo contará também com todo padrão de comunicação frequente e completa da Suno Asset, trazendo o máximo de transparência aos investidores. Por fim, traremos o papel de um parceiro atuante no setor de operação de terras, trazendo selo técnico para seleção das áreas e potencial de valorização, que é o time da Jequitiba Agro.

8. Quem são e qual o background do time responsável pela gestão do SNFZ11?

O time de gestão do SNFZ11 tem um SQUAD robusto e especializado em agronegócio da Suno Asset. Nela, contamos não apenas com o time de gestão da Suno Asset e seu apoio do time Jurídico e de Compliance, mas também com os especialistas da Suno no setor agro, os Conselheiros da Tese e toda a inteligência de mercado para suportar análises, diligências e gestão do fundo. As SQUADS são atendidas matricialmente pela Managing Director apoiando as decisões estratégicas e CIO apoiando as decisões de investimento.

ESTRUTURA SQUAD SNFZ11



11

PRINCIPAIS ENVOLVIDOS – SUNO ASSET



AMANDA COURA
PARTNER & MANAGING DIRECTOR

Vasta experiência em securitização, análise, estruturação e gestão de ativos estruturados. Na Suno Asset, é responsável pelos fundos de crédito SNAG11 (Fiagro) e SNC11 (FII de Papel). Este último foi eleito pela Paper. Este último foi eleito pela Top 10 Fundos Imobiliários do ano de 2022.



VITOR DUARTE
PARTNER & CIO

Economista e gestor premiado, com passagem na presidência da Banestes DVM e gestão de R\$5,9Bi entre eles o BCRI11. Juntou-se ao grupo para criar a Suno Asset.



OCTACIANO NETO
DIRETOR DE AGRONEGÓCIO

Com passagens pela Secretaria de Agricultura do Estado do Espírito Santo e pela diretoria da EloGroup, conta com influência no setor, vivência no campo e domínio não apenas sobre a teoria, como também a prática do agronegócio brasileiro.



GUSTAVO BRANCO
PARTNER & ANALISTA BUY-SIDE

Analista de Investimentos com foco em crédito, chegou para integrar o time Suno no ano de 2021. Desde então, foi responsável pela análise de mais de R\$ 8 bilhões de ativos de crédito estruturados.

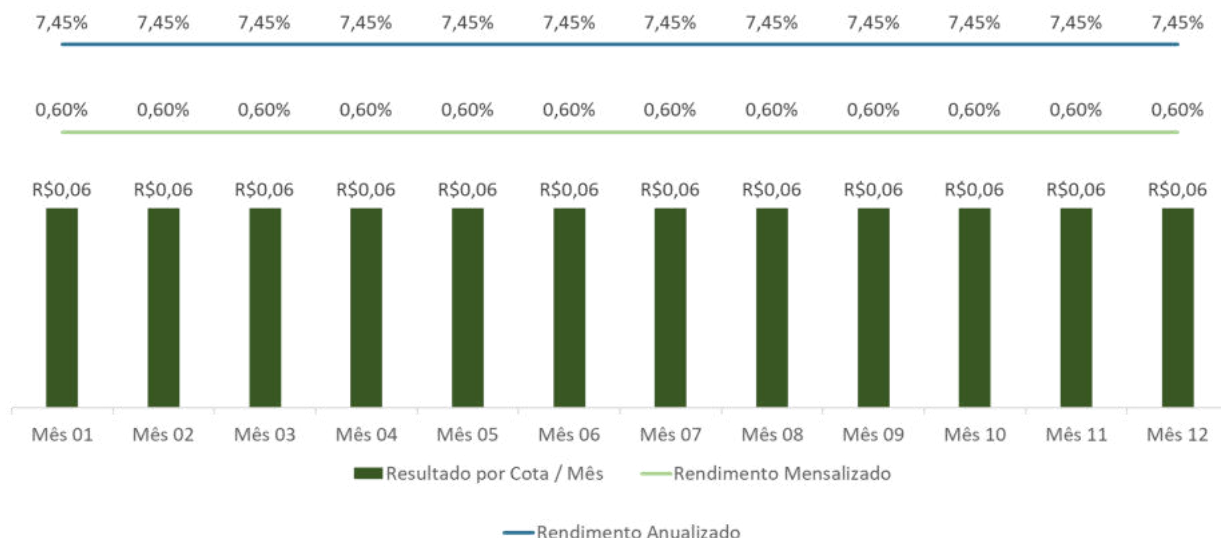
12

9. Quais os resultados que a gestão tem projetado e qual a previsão inicial de dividend yield (rentabilidade) e valorização?

Os rendimentos projetados do fundo levam em consideração as seguintes premissas de receitas e despesas do fundo:

- Preço do Arrendamento mensal da parcela alocada nas terras agrícolas, fixado em 25% da produção da safra de soja, com mínimo de 15 sacos por hectare.
- Juros mensais do CRA, no valor de CDI + 4% a.a.
- Despesas do fundo, sendo a principal a taxa de administração de 1,00% a.a.

Os gráficos abaixo mostram o resultado do SNFZ11 para o primeiro ano.



Além do rendimento mensal, o fundo possui também seu estudo de TIR - Taxa Interna de Retorno, que leva em consideração a tese principal do SNFZ11, que é a valorização e venda das terras agrícolas / fazendas investidas. Realizamos uma simulação no intervalo de 10 anos.

A venda da terra leva em consideração duas principais premissas:

1. Sacas pagas por hectare para desinvestimento. A preço de aquisição foi de 595 sacas de soja por hectare plantado. Para o desinvestimento, considerou-se de forma conservada a referência de 750 sacas por hectare plantado.
2. Crescimento anual do preço da saca de soja. Utilizamos no modelo a crescimento anual de 5,40% a.a. para preço da Soja, utilizando o histórico de preços praticados no Estado do Mato Grosso de 2004 a 2023. No modelo, consideramos preço inicial da saca de soja de R\$ 119,00 e na saída, após 10 anos, preço seria de R\$ 191,07. Lembrando que o valor de R\$ 191,07 é perfeitamente factível, até porque já aconteceu em março de 2022.

Assim, teríamos um retorno do investimento de 12,11% a.a. real.

TIR REAL	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
FCF em Milhões	R\$ 57,38	R\$ 4,32	R\$ 4,10	R\$ 4,31	R\$ 4,39	R\$ 4,48	R\$ 4,57	R\$ 4,66	R\$ 4,76	R\$ 99,60
TIR	12,11%									

Simulamos estas 2 principais premissas com diferentes referências para avaliar os possíveis cenários de TIR do SNFZ11.

TIR Real	12,11%	Desinvestimento Equity/ Sacas por Hectare					
		750	800	850	900	950	1.000
CAGR SOJA	2,50%	10,39%	10,76%	11,11%	11,46%	11,80%	12,13%
	3,50%	10,96%	11,35%	11,72%	12,09%	12,44%	12,78%
	4,50%	11,56%	11,96%	12,35%	12,73%	13,09%	13,45%
	5,50%	12,17%	12,59%	12,99%	13,38%	13,76%	14,13%
	6,50%	12,80%	13,24%	13,65%	14,06%	14,45%	14,83%
	7,50%	13,45%	13,90%	14,33%	14,75%	15,16%	15,55%
	8,50%	14,11%	14,58%	15,03%	15,46%	15,88%	16,28%

Por fim, comparamos a TIR de 12,26% a.a. com uma NTN-B líquida de prazo semelhante ao de 10 anos utilizado no estudo de viabilidade. Comparando com a NTN-B de 2035, o fundo SNFZ11 teria um ganho adicional de rentabilidade de 4,71% a.a.

Spread Real		
NTN-B 2035	5,30%	
SNFZ11	5,30%	4,71%
Spread Nominal		
SNFZ11		
CRA	-	4,00%
Terras	11%	5,41%

10. Qual o histórico de retorno de terras em comparação com o CDI? E com o Ibovespa?

Um estudo realizado pela S&P Global Commodity Insights, mostra uma comparação entre o retorno de terras nas principais regiões produtoras de Soja do Brasil (Rondonópolis (MT), Araguaína (TO), Balsas (MA)) comparando com o CDI e Ibovespa, em uma janela de 15 anos.

Essa comparação destaca os elevados retornos dos investimentos em terras no Brasil ao longo do tempo quando comparado com estes

principais indicadores da economia.

Retorno total da terra em comparação com investimentos alternativos: acumulado de 15 anos, ajustado pela inflação (%)



Total land return includes land appreciation and leasing. CDI: Interbank Deposit Certificate is considered a low-risk investment in fixed assets. Ibovespa: the B3 Brazil Stock Exchange considers the average market performance. Prices adjusted with IPCA: Consumers' price index.

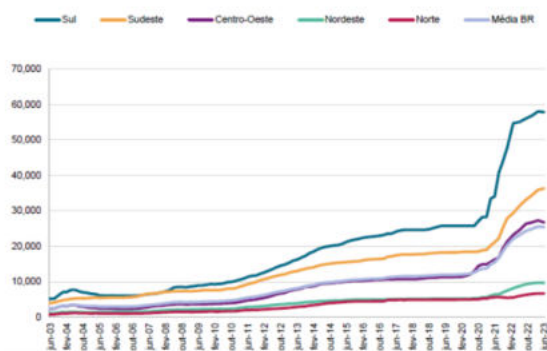
Source: S&P Global Commodity Insights.

© 2023 S&P Global.

Outro dado interessante da IHS Markit Brasilagro mostra a valorização de terras nos diferentes estados do Brasil. Os dados mostram como todas as regiões apresentam valorização constante nos últimos anos e um recorte dos últimos 12 meses.

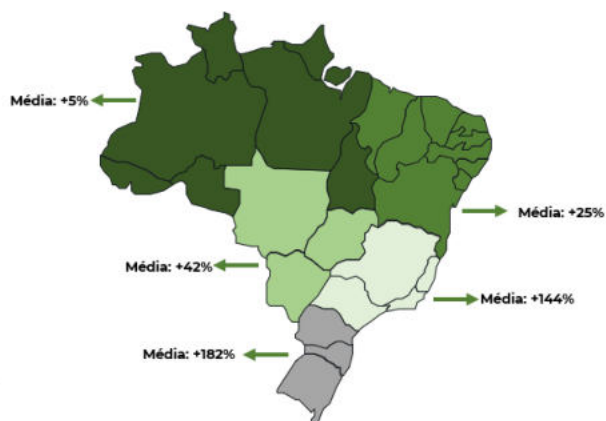
A valorização das terras brasileiras se deve principalmente à sua capacidade de produção agrícola.

Preço Histórico da Terra Em R\$ / ha



Fonte: IHS Markit, Brasilagro

Valorização da terra por região Últimos 12 meses



11. Quais os principais riscos da tese?

De principais riscos da tese, podemos apontar:

- Risco de uma quebra de safra, por determinar não apenas o valor do arrendamento mas também a referência de preço de compra e venda da terra.
- Risco de concentração da carteira do fundo, por terras agrícolas serem propriedades grandes e que envolvem um investimento elevado.
- Estrutura jurídica sólida, que garanta as condições proprietárias do fundo.
- Adquirir as terras fruto de boas negociações, com preços que façam sentido para sustentar a tese de posterior valorização.

12. Por que investir no agronegócio por meio do mercado de capitais?

O agronegócio representa cerca de 25% do PIB do Brasil e anualmente é protagonista na geração de riqueza do país.

Quando o assunto é especificamente terras agrícolas, o Brasil tem um potencial enorme pelo seu papel mundial no aumento da produção de grãos para atender a crescente demanda global por alimentos. Porém, as terras agrícolas são teses ainda pouco exploradas pelos investidores tradicionais, dado a dificuldade de montar estruturas de investimentos que atendam as demandas dos investidores por liquidez e rentabilidade e o perfil ilíquido e de longo prazo destes investimentos, além do desconhecimento de muitos investidores das peculiaridades da tese para encontrar boas opções e, principalmente, saber como valorizá-las ao longo dos anos.

Os FIAGROS, nesse sentido, foram veículos essenciais para tangibilizar estes investimentos em terras. Com estruturas robustas e eficientes, é possível tangibilizar fundos que atendam a demanda dos investidores e possam ainda contar com a valorização histórica e potencial de terras no Brasil.

13. No atual cenário de redução de taxas de juros, como esse fundo se comporta?

A redução da taxa de juros representa de forma geral ao mercado um melhor apetite por risco, dado que outros investimentos passam a ter um retorno mais atrativo que a renda fixa, atrelada em sua maioria à rentabilidade da Selic.

Assim, entendemos que os investimentos de renda variável de modo geral tendem a se aquecer.

A queda da Selic também traciona os investimentos de teses de valorização real, que possuem um prazo mais longo para se maturar, dado esta busca adicional do mercado por rentabilidade.

Assim, entendemos que o SNFZ11, com sua tese inovadora e potencial, está nascendo em uma janela promissora de mercado.

14. Qual a diferença do SNFZ11 para o SNAG11?

Enquanto SNAG11 tem uma tese preponderante de renda, o SNFZ11 tem como principal objetivo valorização patrimonial com a valorização dos preços das terras agrícolas / fazendas que ele investe. O principal apelo do fundo são as fazendas e sua valorização. O SNFZ11 sempre terá, obrigatoriamente, uma parte majoritária (pelo menos 51%) em fazendas.

15. Por que há tão poucos Fiagros com teses de terras?

As teses de terra são investimentos que possuem um longo prazo de maturação. Os maiores FIAGROS de mercado que possuem essa tese desenharam fundos que pagam rendimentos anuais, acompanhando a venda das safras plantadas nas terras. Estes FIAGROS são investidos por cotistas pelo menos qualificados, que aceitam a dinâmica de rendimentos em janelas espaçadas de tempo e buscam retorno em uma janela de longo prazo, sem necessidade de liquidez para venda de cotas no mercado ou remuneração mensal.

Um produto para investidores gerais precisa ter seu foco direcionado mas conseguir se adaptar às necessidades e dinâmicas do pequeno investidor. Por isso, estruturamos o SNFZ11 com a tese focal de valorização patrimonial de suas terras mas com uma carteira que consiga entregar rendimentos mensais competitivos com teses semelhantes de outros setores (como os FII de tijolos), permitindo não apenas renda constante mas uma melhor liquidez no mercado por estas características.

16. Quando o SNFZ começará a pagar rendimentos?

No mês subsequente ao anúncio de encerramento da 1ª emissão de cotas. A data COM do fundo será dia 15 e data de pagamento da 25. Realizamos em Agosto/2023 laudo de avaliação com a Valora Engenharia, empresa referência nos setores e especializada em avaliação de terras agrícolas.

17. Qual o papel do grupo Jequitibá Agro no SNFZ11?

O grupo Jequitibá Agro é um dos principais operadores agrícolas do Brasil, com propriedades rurais em Minas Gerais, São Paulo, Mato Grosso e Maranhão.

Eles irão arrendar a Fazenda Coliseu e serão responsáveis pela operação agrícola num contrato de XX anos.

Além do mais, parte dos recursos do CRA irão ser utilizados para a implantação de irrigação por pivô central na propriedade, garantindo aumento da produtividade e redução das incertezas do início de plantio.

18. Quais as razões de terem escolhido o Estado do Mato Grosso?

Mato Grosso possui expressivo potencial econômico em diversas áreas, principalmente na produção agrícola.

O agronegócio de Mato Grosso está na liderança da produção agrícola do Brasil, contribuindo significativamente para o saldo da balança

comercial nacional, se destacando na produção de commodities como soja, milho, algodão e pecuária.

Segundo do Ministério da Agricultura, em 2021, Mato Grosso exportou US\$ 21,65 bilhões, representando 17,95% da exportação brasileira, que foi de US\$ 120,59 bilhões.

O saldo da balança comercial de Mato Grosso fechou 2021 positivo em US\$ 18,53 bilhões, sendo US\$ 21,65 bilhões movimentados com exportações e US\$ 3,11 bilhões com importações.

A exportação de Mato Grosso teve maior participação da soja com 48%, milho 14%, algodão bruto 11%, farelo de soja e outros alimentos para animais, farinhas de carnes e outros animais 11%, carne bovina fresca, refrigerada ou congelada 8%.

19. Qual é a fazenda onde o SNFZ11 investirá? Onde fica localizada e por que ela foi escolhida pelo time de gestão?

A terra agrícola objeto de investimento desta primeira emissão de cotas do SNFZ11 é a Fazenda Coliseu, localizada em Gaúcha do Norte - MT. Esta fazenda é composta por duas matrículas que somam uma área total de aproximadamente 800 hectares.

Para chegar à Fazenda Coliseu, partindo-se da cidade de Gaúcha do Norte - MT, segue-se pela continuação da Rua Marechal Rondon, por estrada de terra 24 km, virando-se à direita e seguindo por mais 5,10 km.

A cidade de Gaúcha do Norte é a última fronteira agrícola do Estado do Mato Grosso, em função da deficiente infraestrutura. Hoje, só é possível chegar em Gaúcha do Norte por estrada de chão. Além do mais, a energia elétrica na cidade é deficiente, onde queda de energia e longos períodos sem energia são frequentes.

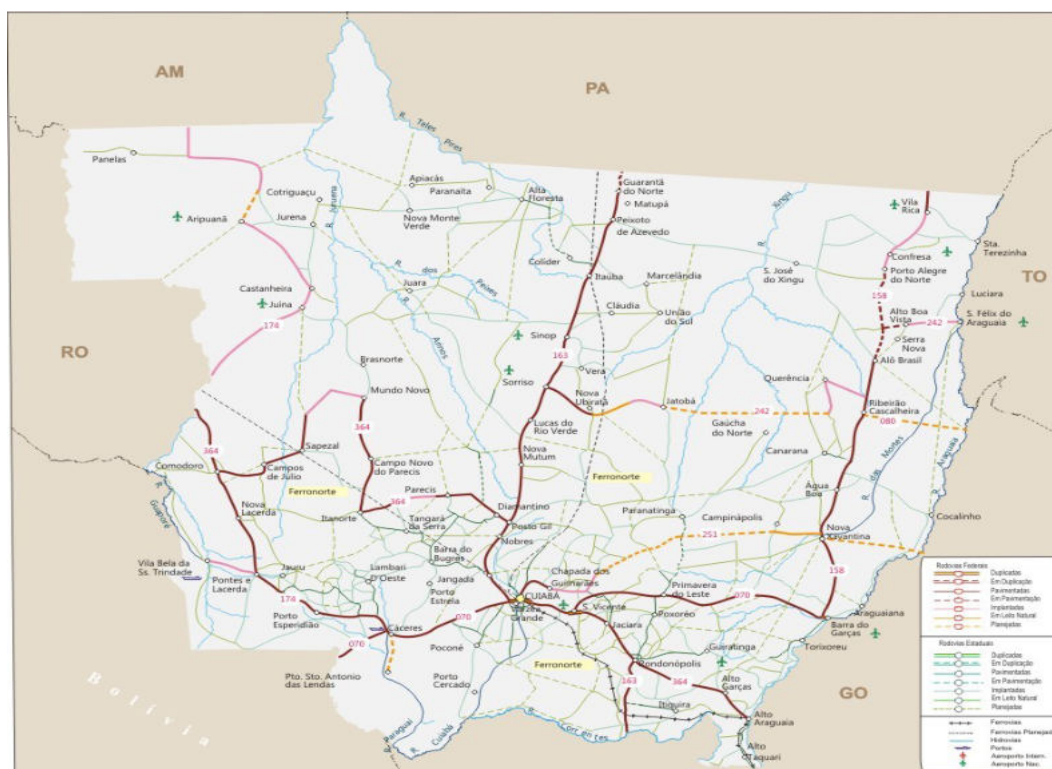
Um dos principais acessos até Gaúcha do Norte é a BR-242, que tem pavimentação inacabada. Trata-se de uma rodovia federal que vem de Sorriso (MT), passa por Gaúcha do Norte e segue para a região leste,

A Rodovia 242 ligará até as rodovias 163 a 158, dois dos mais importantes corredores para o escoamento da safra brasileira.

Acredita-se, portanto, que com investimentos em curso em melhoria de infraestrutura, o preço de terra em Gaúcha do Norte se equivalerá as demais regiões do Estado.

A planície de inundação do rio Araguaia, onde está localizada a cidade de Gaúcha do Norte, é uma das mais importantes planícies alagáveis brasileiras no coração do Brasil.

A precipitação total anual média na bacia é de 1.751 mm. Sua extensão é de 2.110 km e pode ser dividida em três unidades: Alto, Médio e Baixo Araguaia (Latrubesse & Stevaux, 2002).



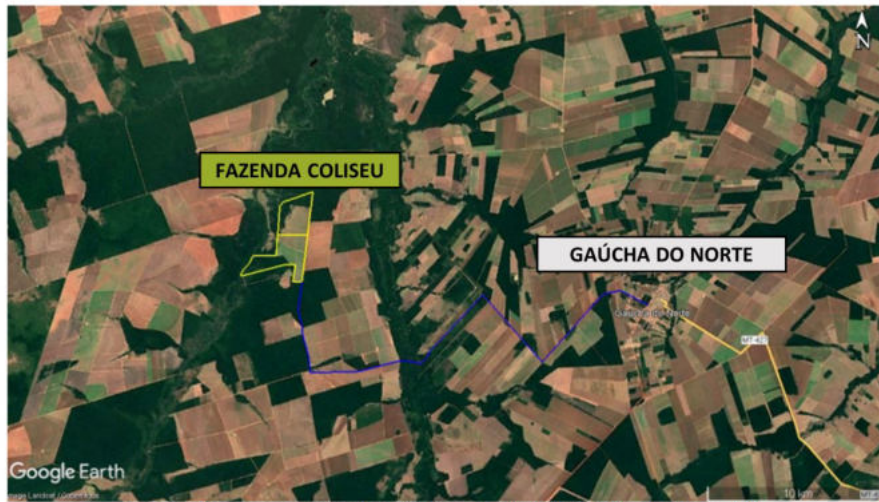
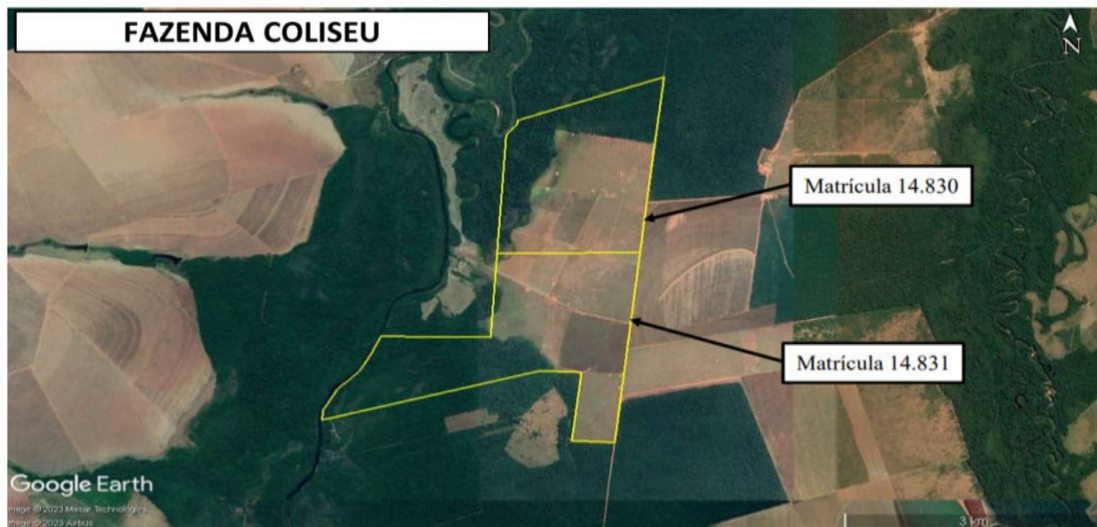


Imagem 2 - acesso ao imóvel, partindo-se da cidade de Gaúcha do Norte – MT

Dados da matrícula

Matrícula	Área (ha)
14.830	354,0515
14.831	445,9622





Placa indicativa da fazenda



Área de lavoura em pousio



Área de lavoura em pousio



Casa sede



Caixa d'água



Barracão



Área de lavoura em pousio



Carreador para circulação no imóvel



Vegetação nativa no imóvel



Rio beirando o imóvel



Área de lavoura em pousio



Área de lavoura em pousio



Área de lavoura em pousio



Área destinada a pastagem do gado



Acesso ao imóvel



Área de lavoura em pousio

20. Qual a vantagem de transformar a fazenda Coliseu, hoje com produção 100% do sequeiro, em uma fazenda irrigada por pivô central?

Os pivôs centrais consolidaram-se como o principal sistema de irrigação brasileiro, superando o método de inundação adotado para o cultivo do arroz na Região Sul. Em 2020, 1,6 milhão de hectares do País contou com o equipamento, segundo estudo resultados do trabalho “Georreferenciamento dos pivôs centrais de irrigação no Brasil: ano base 2020”, de autoria dos pesquisadores da Embrapa Milho e Sorgo Daniel Pereira Guimarães e Elena Charlotte Landau.

De acordo com a Embrapa, Hoje, as áreas de agricultura irrigada do País correspondem a menos de 20% da área total cultivada e produzem mais de 40% dos alimentos, fibras e cultivos bioenergéticos, números que evidenciam a contribuição desse método para a segurança alimentar. Além disso, mostram aumento da produtividade por unidade de área e possibilidade de produção fora de época, o que contribui para reduzir a expansão da fronteira agrícola e abrir novas oportunidades de mercado.

Ainda como pontos positivos do sistema de irrigação, destacam-se a geração de empregos no campo, a criação de renda em pequenas propriedades e a diversificação da produção.

A demanda hídrica da cultura (soja) e a distribuição irregular de chuvas no país nas últimas safras, explicam a irrigação na soja como uma alternativa viável para a garantia e aumento de produção da cultura.

O déficit hídrico é o principal fator de quebra de produtividade da cultura da soja no Brasil.

Diversos estudos publicados no Brasil afirmam que é possível verificar as produtividades nos diferentes manejos de irrigação, locais e datas de semeadura, no qual a produtividade no sequeiro mostrou-se menor e com maior variabilidade entre as safras em comparação aos demais manejos.

Em nosso estudo de viabilidade, acreditamos que a produtividade de soja na Fazenda Coliseu aumentará a produtividade média de 60 sacas por hectare ano para 72 sacas por hectare ano, incremento de 20%.

Como dito, os recursos do CRA serão parcialmente utilizados para a implantação dos 449 hectares de efetivo plantio da Fazenda Coliseu, sob a responsabilidade da Jequitibá Agro, operadores agrícolas escolhido pelo SNFZ11.

21. Qual o destino (pipeline) do montante a ser captado, e como a gestão busca distribuir a alocação desse capital?

A primeira emissão de cotas do SNFZ11 será alocado em terras agrícolas e dívidas do agronegócio, com as seguintes proporções e características:

Ativo Total	R\$	62.278.945,00	Proporção
Terra Agrícola	R\$	31.776.100,00	51,02%
CRA	R\$	30.502.845,00	48,98%

Terra Agrícola	
Nome	Fazenda Coliseu
Localização	Gaúcha do Norte - MT
Valor total Liquidação	R\$ 31.776.100,00
Hectare Total	800,00
Hectare Útil (HU)	449,00
Arrendamento	25% da produção da soja / Hectare, com mínimo de 15 sacos por hectare
Pagamento Arrendamento	Mensal
Perfil contrato	Sale and Lease Back e/ou modelo equivalente.

CRA	
Tipo	Dívida com lastro para destinação de recursos
Destinação	Sistema de irrigação
Valor Total	R\$ 30.502.845,00
Prazo Total	15 anos
Taxa	CDI + 4% a.a.
Juros	Mensal
Amortização	Amortização em 6 parcelas pagas nos últimos 3 anos,
Garantias	Terras que somem, em Avaliação de Venda Força, um total de 150% em relação ao Volume de emissão da dívida

22. Quais são as taxas do SNFZ11?

O fundo possui taxa total de 1,00% a.a. sendo 0,10% a.a. taxa de administração; 0,03% a.a. taxa de escrituração e 0,87% a.a. taxa de gestão. O fundo possui também performance de 20% sobre o que exceder o benchmark (IPCA + Yield do índice IMA-B).

23. Quanto a gestão do SNFZ11 busca captar nesta 1a emissão?

R\$ 62 milhões.

24. O SNFZ11 vai entrar na carteira recomendada da Suno?

O SNFF é um FII e pelo seu mandato não pode adquirir cotas de FIAGRO, logo, por uma questão de regulação não é possível.

25. O Professor Baroni irá fazer uma análise do SNFZ11?

A Suno Research não possui uma carteira recomendada de FIAGRO e o Professor Baroni tem especialidade e foco em FIIs, logo não devemos ter uma análise do Baroni sobre o fundo.

Vale lembrar que a Suno Research e a Suno Asset são empresas diferentes, e embora pertençam ao mesmo grupo econômico, ficam totalmente segregadas.

26. O SNFZ11 tem come-cotas?

Não. O SNFZ11 é um Fiagro e não possui come-cotas.

27. Como funciona a tributação dos rendimentos do SNFZ11?

Os rendimentos do fundo são isentos de IR para pessoa física desde que o fundo possua: (i) no mínimo, 500 Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

28. Como funciona a tributação do ganho de capital, através da venda das cotas do SNFZ11?

Caso o investidor venda cotas do fundo acima do valor de compra efetuado há incidência de imposto de 20% sobre o ganho líquido, ou seja, sobre a diferença entre o preço de venda e o preço de compra.

29. Qual o administrador do SNFZ11?

SINGULARE

30. O fundo possui prazo determinado de existência?

O prazo do fundo é indeterminado, seguindo também a filosofia da Suno de oferecer produtos que possam sempre ser opções para a carteira previdenciária do investidor.



SNFZ11

O FIAGRO DE TERRAS DA (SUNO)

sumário



03 4 motivos para investir e acreditar no agronegócio brasileiro

18 Por que investir no mercado de terras agrícolas é um bom negócio

28 Estudo de Casos

35 Fiagro SNFZ11



MOTIVOS
PARA INVESTIR
E ACREDITAR NO
AGRONEGÓCIO BRASILEIRO



A RELEVÂNCIA DO PIB DO AGRO



A importância do agronegócio para o Brasil

O setor agrícola desempenha um papel fundamental na economia, proporcionando uma série de benefícios que transcendem as fronteiras do campo. O agronegócio é um motor essencial para o crescimento econômico, contribuindo significativamente para o Produto Interno Bruto (PIB). O aumento da produção agrícola não apenas atende à crescente demanda por alimentos, mas também gera empregos e estimula o desenvolvimento de atividades econômicas correlatas.

Além disso, o agronegócio desempenha um papel crucial no saldo da balança comercial. A exportação de produtos agrícolas contribui para a entrada de divisas, fortalecendo a posição do país no cenário internacional. A diversificação das culturas e a busca por mercados externos ampliam as oportunidades de comércio, reduzindo a dependência de um único setor e proporcionando estabilidade financeira.

A FORÇA DO AGRO

Constante crescimento do **PIB do Agronegócio** e superávit na balança comercial

Exportações Significativas:

Contribuição para as exportações e geração de divisas.

Superávit Comercial: Maior exportação que importação de produtos no país.

Diversificação de Produtos: Oferecimento de uma ampla variedade de produtos para exportação.

Empregos e Renda Rural: Criação de empregos e renda nas áreas rurais, reduzindo a pobreza.

Segurança Alimentar: Garantia do abastecimento interno de alimentos.

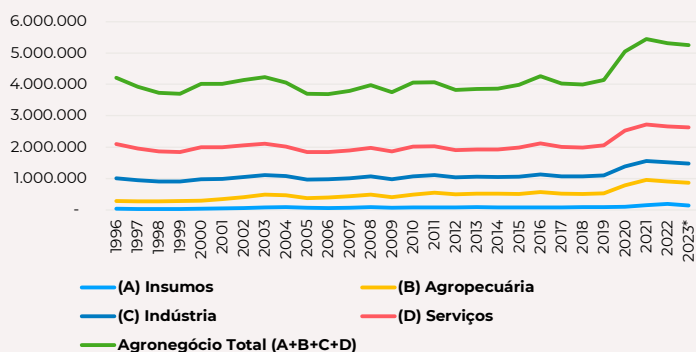
Desenvolvimento de Infraestrutura: Estimulação dos investimentos em infraestrutura.

Contribuição para o PIB: Contribuição significativamente para o Produto Interno Bruto (PIB).

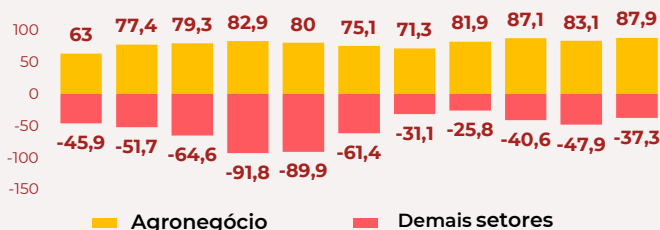
Fomento de Parcerias Comerciais: Facilitação das relações comerciais internacionais.

Conservação Ambiental: Desempenho de papel importante na conservação ambiental.

PIB do agronegócio em milhões de reais



Balança comercial em bilhões de dólares

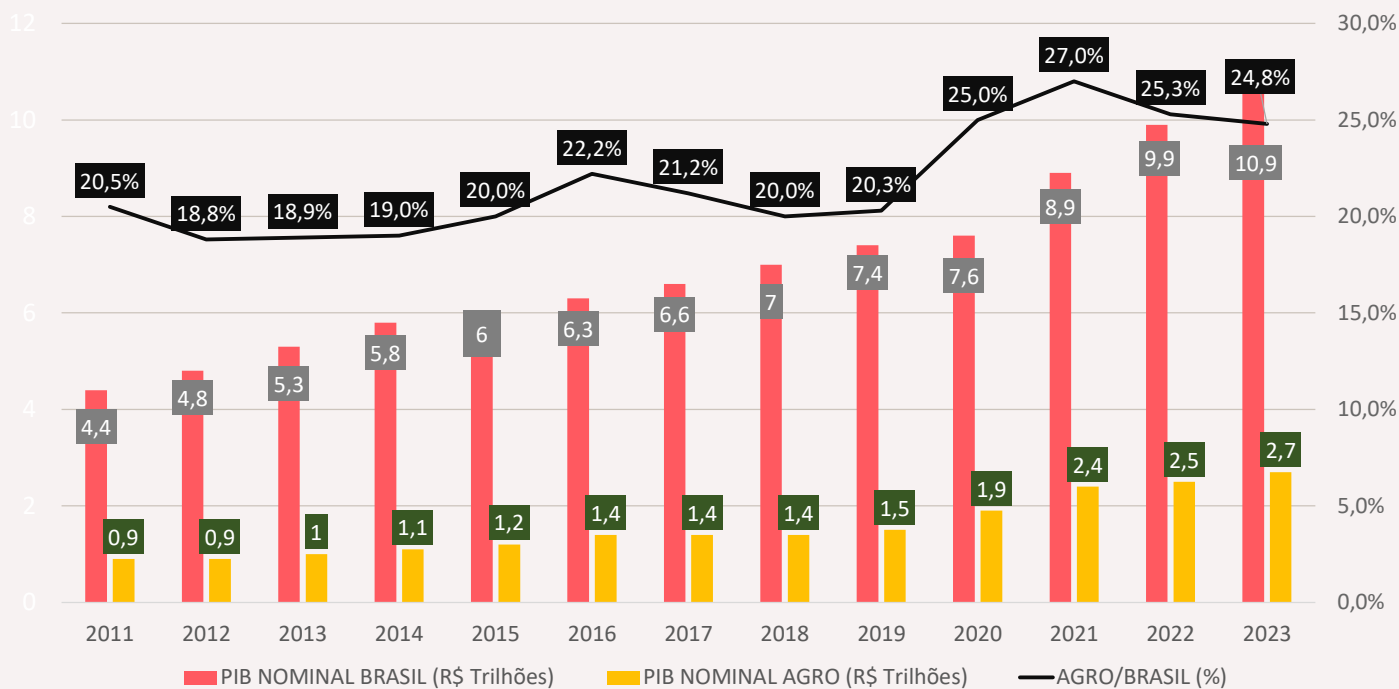


Fonte: Kreter; Pastre; Bastos (2021) – Estatísticas de Comércio Exterior ao Agronegócio Brasileiro do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Agrostat/MAPA) e Comex Stat do Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços (MDIC). Elaboração: Grupo de Conjuntura da Dimac/Ipea.

*Números de 2023 estimados com dados até Setembro/2023
Fonte: CEPEA/CNA

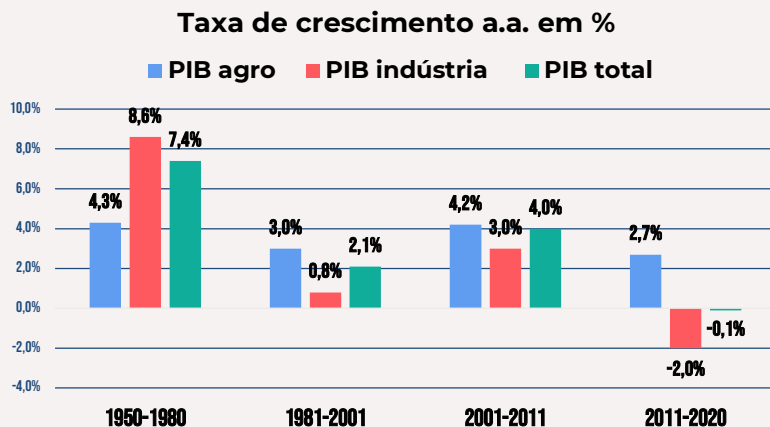
A FORÇA DO AGRO

A cada ano, o **agronegócio ganha mais relevância na economia brasileira**, devido seu impacto no PIB Nominal



Fonte: CEPEA, elaboração Suno

A taxa de crescimento do PIB do Agro se mostra muito superior ao PIB total e ao PIB da indústria



Fonte: IPEA, 2022

MÍRIAM LEITÃO

PIB surpreende, agro dá salto e mercado vai revisar para melhor a previsão do ano

Projeções para o desempenho da atividade econômica já vinham sendo elevadas por economistas

por Miriam Leitão e Maeli Prado

01/06/2023 09:36
atualizado 01/06/2023 10:10

Soja está entre as commodities brasileiras com maior volume de exportação - Foto: Getty Images

2

O FOCO NA SUSTENTABILIDADE



O processo estruturado de conservação na agricultura

As razões para investir no agronegócio brasileiro vão além dos tradicionais indicadores econômicos, alcançando a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental. A implementação de práticas avançadas de conservação do solo e dos recursos naturais tem promovido uma agricultura mais resiliente e produtiva. O uso eficiente das terras não apenas preserva a qualidade do solo, mas também reduz os impactos ambientais, contribuindo para a construção de uma agricultura sustentável.

Além disso, a adoção de técnicas de conservação está cada vez mais alinhada às crescentes demandas dos consumidores e regulamentações internacionais. Os mercados globais estão mais atentos à origem sustentável dos produtos, tornando as práticas conservacionistas não apenas uma vantagem competitiva, mas também uma exigência essencial para garantir a aceitação nos cenários nacional e internacional.

O AGRO MAIS SUSTENTÁVEL

O Brasil possui **a maior porcentagem de áreas protegidas** se comparado com outros países

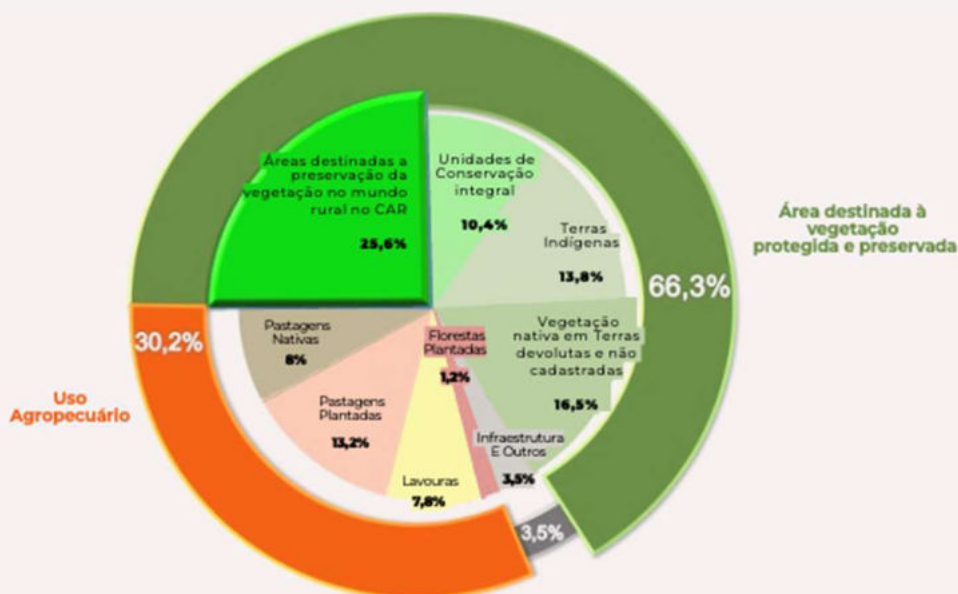
A partir dos dados do CAR, a pesquisa da Embrapa Territorial quantificou a dimensão territorial da contribuição da agricultura à preservação ambiental. **Os produtores rurais brasileiros** (agricultores, florestais, pecuaristas, extrativistas etc. cadastrados no CAR) **preservam no interior de seus imóveis rurais um total de 218 milhões de hectares**, o equivalente à superfície de 10 países da Europa



Quantificação territorial dos diversos usos e ocupação das terras e das áreas destinadas a preservação e proteção da vegetação nativa do Brasil

O Brasil leva vantagem em relação aos Estados Unidos, principal concorrente na produção de soja e milho, quando o assunto é a área destinada à vegetação protegida e preservação. Enquanto em terras brasileiras o percentual de preservação ultrapassa os 66%, nos EUA esse mesmo percentual não chega aos 20%

Fonte: USDA, Economic Research Service using data from the Major Land use data





ÁREAS DISPONÍVEIS PARA EXPANSÃO



Alavancas de crescimento para o agronegócio

As extensas terras agricultáveis do país, aliadas a práticas inovadoras, delineiam um panorama favorável para investidores visionários. Com uma das maiores extensões territoriais do mundo, o Brasil possui vastas áreas ainda não plenamente exploradas para a agricultura e pecuária.

Investir no agronegócio brasileiro, considerando as áreas disponíveis para expansão e as alavancas de crescimento do setor, não apenas capitaliza a abundância de recursos naturais do país, mas também posiciona os investidores na vanguarda de um setor dinâmico e em constante evolução, contribuindo para a segurança alimentar global e o progresso econômico nacional.

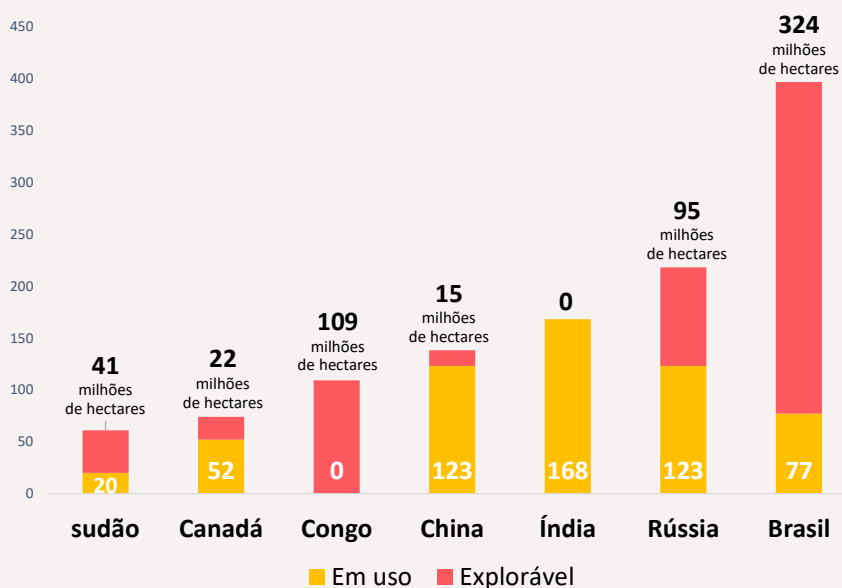
O AGRO MAIS FORTE

As **alavancas de crescimento**
no setor agropecuário brasileiro
são diversas e abrangentes

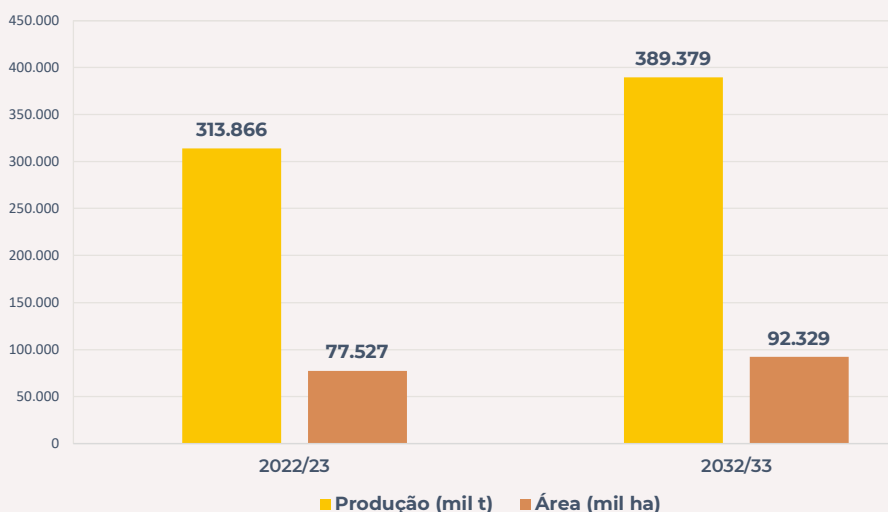
Grande área agricultável disponível para expansão no Brasil



O Brasil se destaca como **um dos poucos países com áreas disponíveis para expansão** na produção de alimentos, em comparação a muitos outros



Alto crescimento esperado na produção de grãos 2032/2033



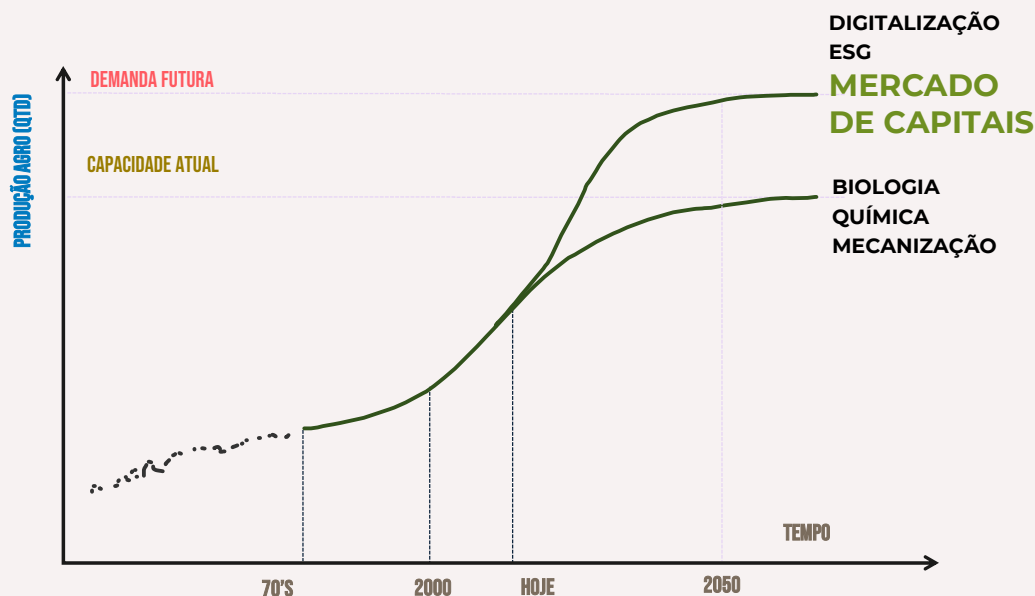
O Brasil está destinado a desempenhar um **papel fundamental no aumento da produção de grãos** para atender à crescente demanda global por alimentos

O AGRO MAIS FORTE

Com a população projetada para atingir **10 bilhões de pessoas em 2050**, a demanda por alimentos fará com que as **terras agrícolas se valorizem ainda mais**




Investir no agronegócio torna-se uma **estratégia crucial para enfrentar esse desafio global**, capitalizando não apenas na inevitável expansão do setor, mas também na necessidade premente de **garantir a segurança alimentar em escala global**



Fonte: EloGroup

4

ÓTIMAS OPÇÕES DE INVESTIMENTO



Ótimas opções para investir no agronegócio

O agronegócio se destaca como uma opção de investimento singular, oferecendo solidez e estabilidade em meio a um cenário onde as opções são muitas, mas poucas combinam resiliência e crescimento sustentável. Enquanto outros setores podem enfrentar volatilidade e incertezas, o agronegócio se revela como uma escolha estratégica, ancorada em fatores que transcendem as flutuações do mercado.

A escassez de opções comparáveis em termos de segurança e retorno previsível torna o agronegócio uma escolha atrativa. A natureza tangível dos ativos agrícolas, como terras e produção, confere uma estabilidade que muitas vezes falta em setores mais voláteis.

A diversificação de portfólio através do agronegócio não apenas proporciona estabilidade, mas também alavanca oportunidades de crescimento sustentável, onde a produção alimentar e a sustentabilidade se entrelaçam de maneira única.

OPÇÕES PARA INVESTIR NO AGRONEGÓCIO

Ainda existem poucas opções de investimentos no agronegócio, se comparado com outros setores



Possibilidades de investimento no agro



comprando fazendas



via mercado de capitais


Empresas Listadas nos EUA

CRAs

Fiagros


Empresas listadas na B3

Setor Bancário



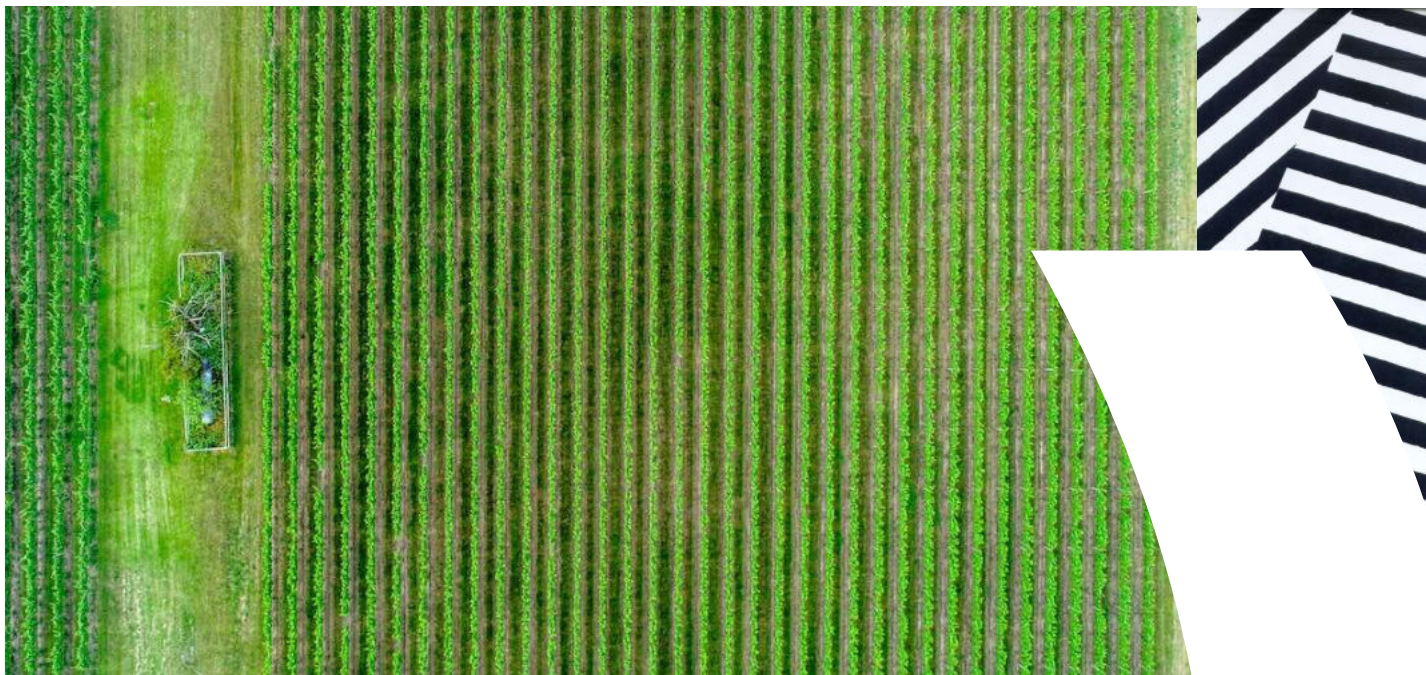
O mercado de terras agrícolas é uma opção estratégica para investir no Agronegócio

Investir no mercado de terras agrícolas tem se revelado como uma estratégia sólida para aqueles interessados no agronegócio, oferecendo benefícios e oportunidades únicas a longo prazo



Brasil possui aproximadamente 160 milhões de hectares de pastagens cultivadas (pastagens nativas não incluídas). Além da pecuária, essas pastagens desempenham um papel estratégico na expansão da produção agrícola, sem a necessidade de abrir novas áreas de vegetação nativa. Segundo corretores, consultores e investidores entrevistados, os grupos interessados em expandir o cultivo de grãos buscam pastagens contínuas devido à sua adequação de maquinário e infraestrutura para a expansão agrícola em larga escala.

Fonte: S&P Global Commodity Insights



O MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS

Por que investir no mercado de
Real State Rural é um bom negócio



RAZÕES PARA INVESTIR

O agronegócio corresponde a 23% do PIB nacional. Diante de tanta força, este setor não pode ficar de fora da sua carteira de investimentos. Concorda?



O AGRO É UM SETOR-CHAVE PARA DIVERSIFICAÇÃO DE INVESTIMENTOS

O agronegócio brasileiro tem atraído crescente interesse de investidores em busca de diversificação em suas carteiras. Na bolsa de valores, o número de investidores no setor dobrou em um ano, atingindo 1,6 milhão, sendo considerado uma excelente escolha para reduzir a correlação de ativos na carteira.

Uma reportagem do **Valor Econômico** mostra que o volume sob custódia de produtos como LCA, CRA e Fiagro alcançou R\$ 411 bilhões na B3 no ano passado, o que representa 19,5% do total investido em renda fixa e variável somados.

Apenas em 2022, o agronegócio atraiu mais de R\$ 180 bilhões de cerca de 800 mil investidores, resultando em um saldo médio de R\$ 51,7 mil por pessoa.



REAL STATE RURAL

As terras agrícolas são **ativos tangíveis que geralmente mantêm um certo grau de estabilidade e segurança** ao longo prazo



Demanda Crescente

O aumento da população na China, que atualmente representa 20% da população mundial, contrasta com a disponibilidade de apenas 8% de terras aráveis no país.



Previsão de Ganhos

Prevê-se uma margem de lucro baseada no aumento esperado nos preços das commodities agrícolas, impulsionado pelo desequilíbrio projetado entre a demanda global e a oferta a longo prazo.



Desafios na Aquisição e Gestão de Terras Agrícolas

Investidores individuais enfrentam desafios logísticos ao adquirir e gerenciar terras agrícolas diretamente. Optar por investir em um fundo privado traz vantagens em relação à propriedade direta



Atratividade e Acessibilidade aos Investimentos em Transformação

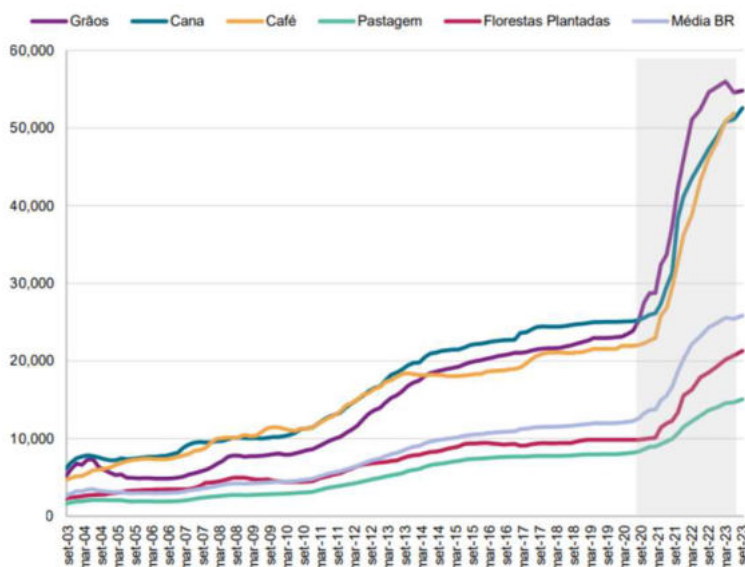
O surgimento de fundos de private equity e de private hedge dedicados à terra agrícola indica uma mudança estrutural no interesse e disponibilidade dessa classe de investimento

REAL STATE RURAL

A partir de 2020, os **preços das terras no Brasil experimentaram altas jamais vistas** na série histórica

A evolução do preço de terras agrícolas no Brasil

Evolução do preço da terra no Brasil e por uso de ocupação do solo (R\$/hectare)



Fonte: S&P Global
Commodity Insights

Rentabilidade sobre custo operacional em áreas de cultivo próprias (R\$/hectare)



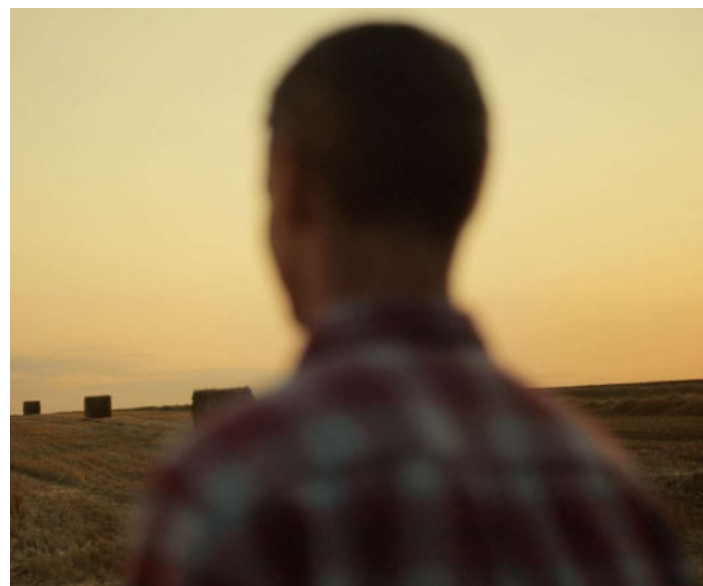
Fonte: S&P Global
Commodity Insights

Em 14 anos, Brasil pode esgotar pastagens com melhor potencial econômico e agrícola

Segundo estudo apresentado pela Standard & Poor's, investidores e grandes grupos agrícolas terão que agir rapidamente se desejarem aproveitar as melhores oportunidades no mercado de terras.

De acordo com os cálculos da S&P, as áreas de pastagem mais favoráveis para conversão em cultivos de grãos totalizam 33 milhões de hectares, um alto volume quando consideramos a área atualmente plantada.

No geral, os especialistas em terras e agentes imobiliários estão em busca, além do clima, de solo e topografia adequados. Os grandes investidores buscam extensas áreas contínuas de pastagens disponíveis.




O prazo é curto e o Brasil, uma das últimas fronteiras agrícolas do planeta



O papel da gestão em fundos de Real State Rural

A gestão eficaz desempenha um papel crucial em fundos de Real Estate Rural, abrangendo todas as fases do investimento, desde a diligência até a aquisição, gestão de ativos e alienação. Este processo, muitas vezes desconhecido para muitos investidores, garante uma abordagem holística que maximiza o potencial do investimento em terras agrícolas. A expertise da equipe de gestão é fundamental para enfrentar desafios específicos, como a variabilidade climática e as flutuações do mercado agrícola, assegurando retornos sólidos e sustentáveis ao longo do tempo.



A diversificação e a gestão abrangente de um fundo especializado no mercado de terras proporcionam ampla diversificação aos investidores. Geralmente, um fundo adquire diversas fazendas em diferentes regiões, evitando que os retornos dos investidores fiquem vulneráveis ao desempenho de uma fazenda específica ou aos padrões climáticos de uma região em particular

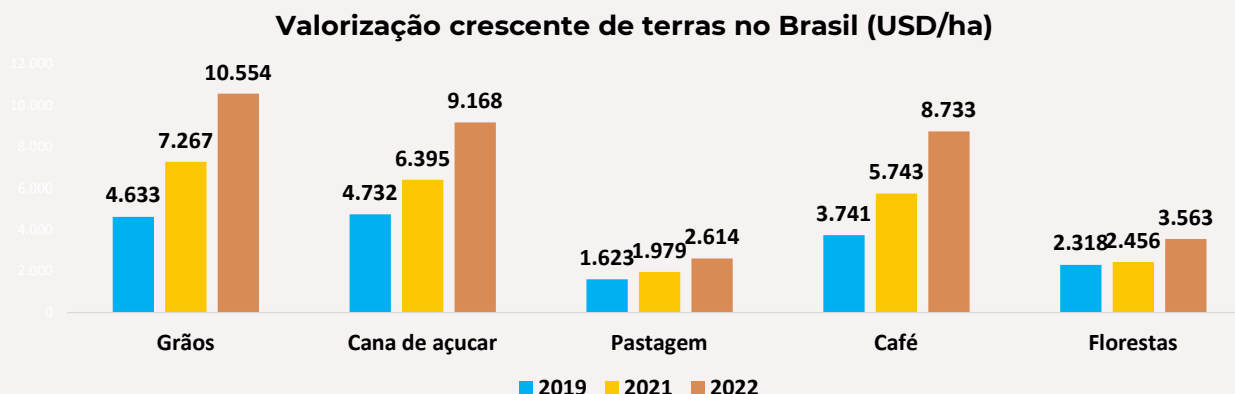
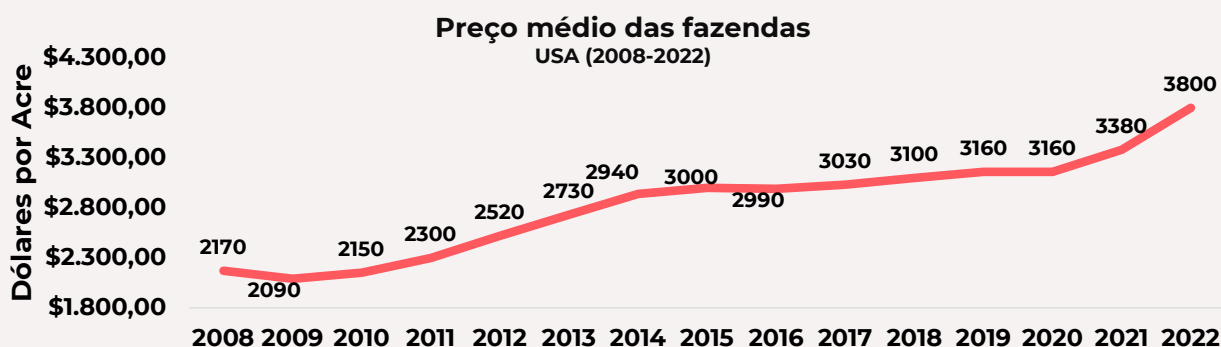
REAL STATE RURAL

Nesta modalidade, as **terras não depreciam e são valorizadas com o tempo**, com potencial de diversificação

Segundo a **Bain & Company**, empresa americana de consultoria de gestão, as terras nunca depreciam, mas, ao contrário, valorizam-se com o tempo, refletindo a inflação no período, as demandas demográficas e os ganhos na produtividade.

Um estudo da **Harvard Business School**, uma das melhores universidades do mundo, indica que investidores consideram investir em terras agrícolas não apenas pelo perfil atraente de risco/retorno e benefícios de diversificação, mas também como um hedge contra a inflação.

Ainda conforme apontado pela **Bain & Company**, excluindo algumas iniciativas de recuperação de terras do mar na Holanda e aterros em áreas urbanas densamente povoadas, não estamos mais expandindo a nossa extensão territorial.

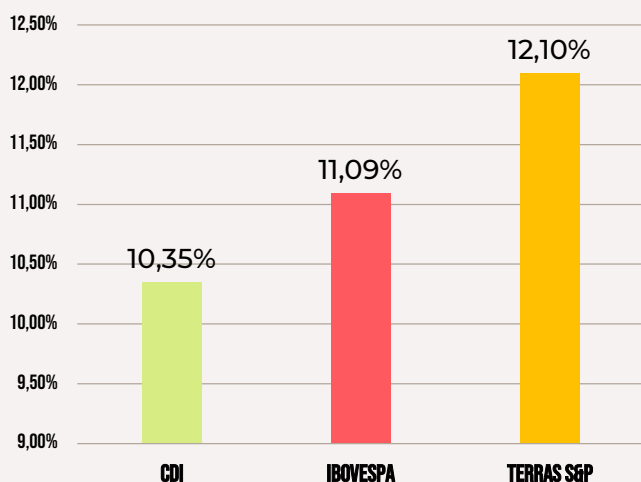


Fonte: Colussi, J., G. Schnitkey, N. Paulson, and J. Baltz. "Farmland Prices in Brazil More than Doubled in the Last Three Years." farmdoc daily (13): 79, Department of Agricultural and Consumer Economics, University of Illinois at Urbana-Champaign, April 28, 2023

REAL STATE RURAL

Os investimentos no **mercado de terras agrícolas** entregam um CAGR maior

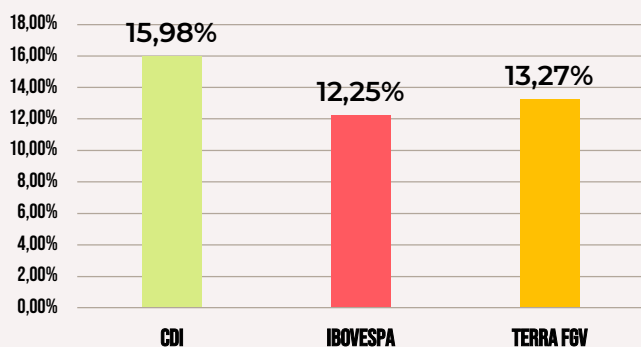
CAGRS Jun/03 até Jun/23



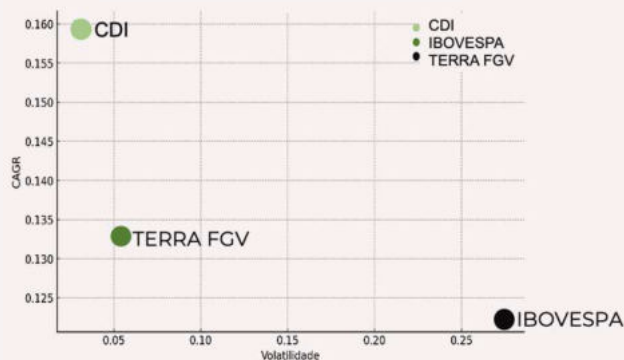
Em nível nacional, as propriedades agrícolas **valorizaram-se devido ao fato de serem um recurso finito e ao aumento da produtividade**, reduzindo a volatilidade e aumentando o retorno do investimento

Nos últimos anos, a terra apresentou um retorno superior ao Ibovespa, com uma volatilidade significativamente menor

CAGR dez/96 até jun/14



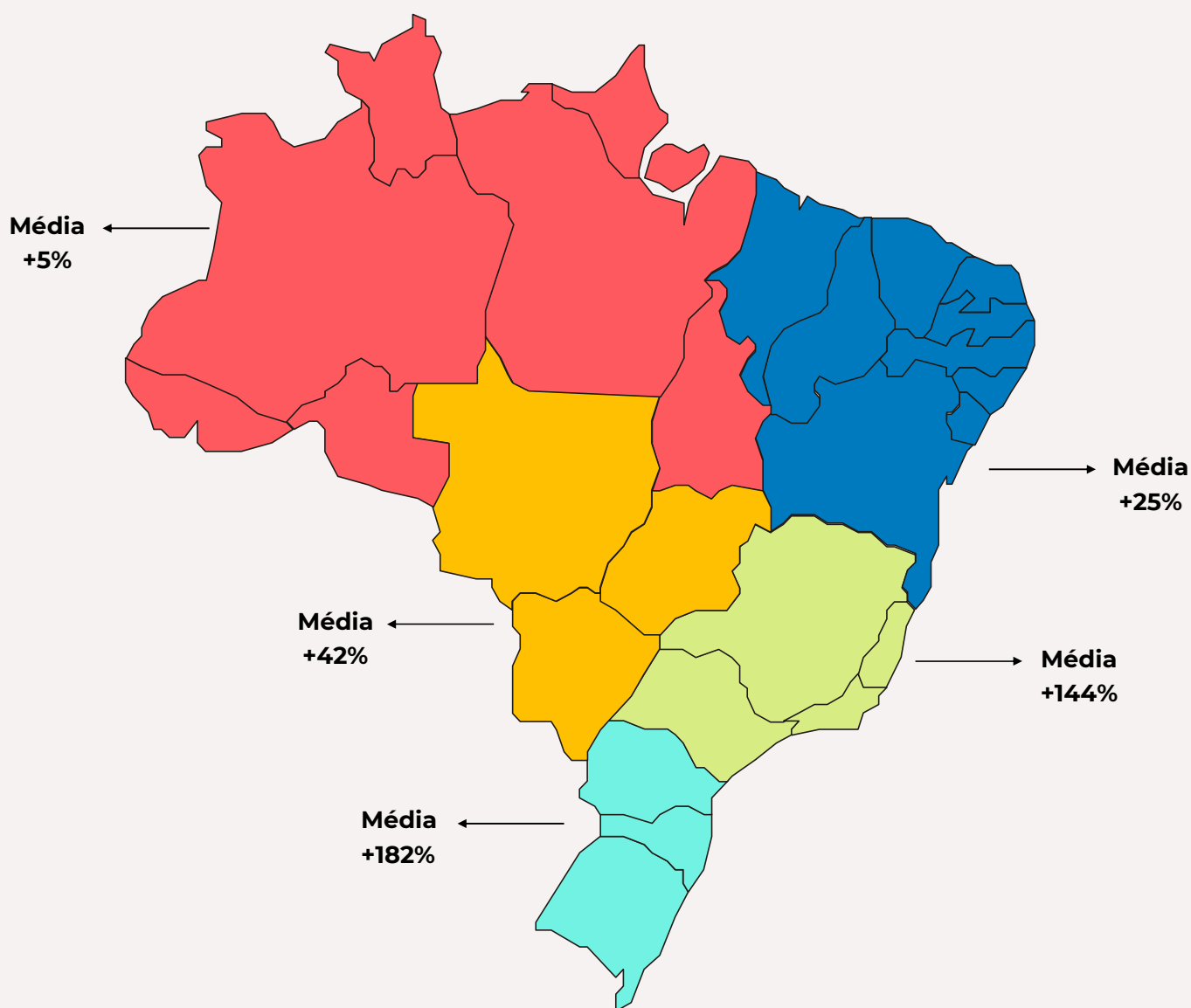
CARG vs Volatilidade



REAL STATE RURAL

A valorização das terras brasileiras se deve principalmente à sua capacidade de produção agrícola

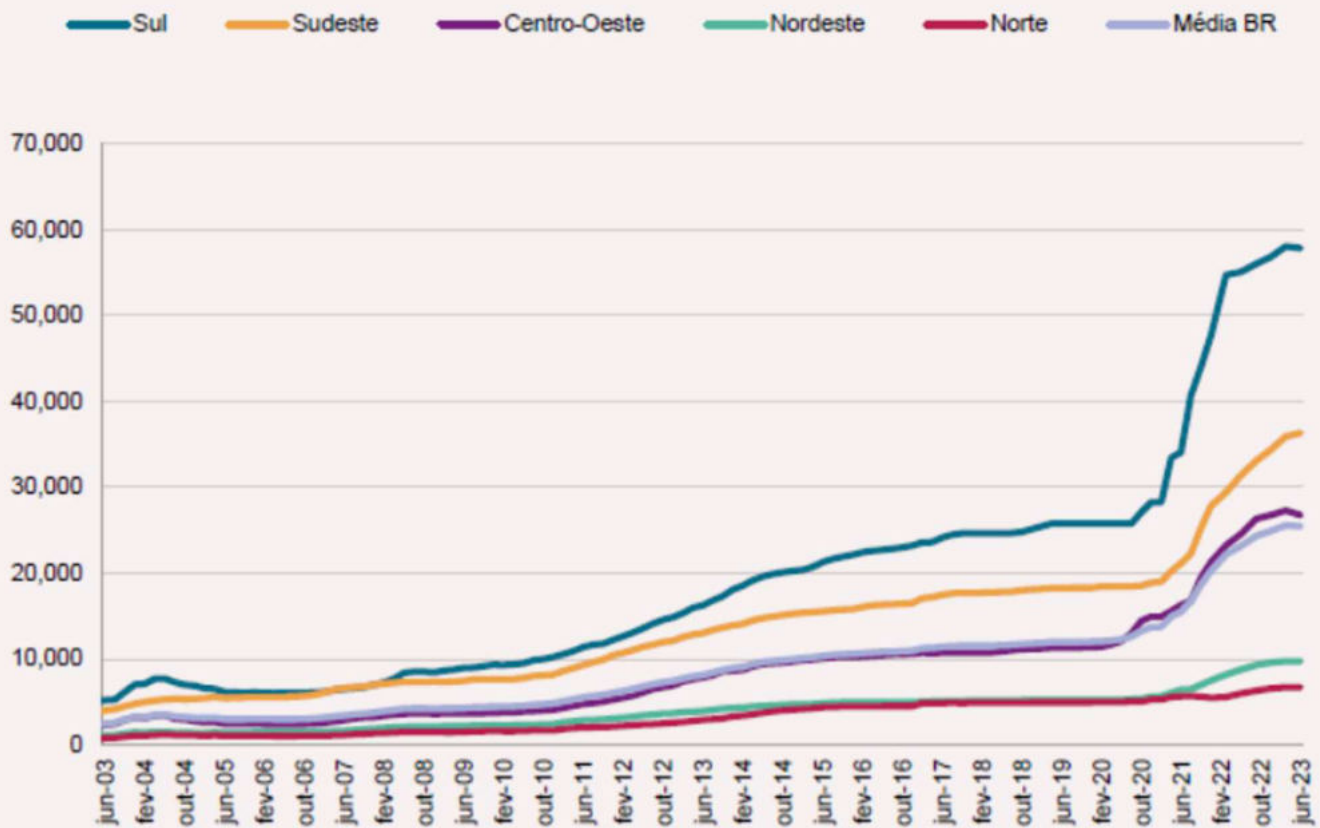
Valorização da terra por região nos últimos 12 meses



REAL STATE RURAL

A valorização das terras brasileiras se deve principalmente à sua capacidade de produção agrícola

Preço Histórico da Terra em R\$ / ha



Fonte: IHS Markit, Brasilagro



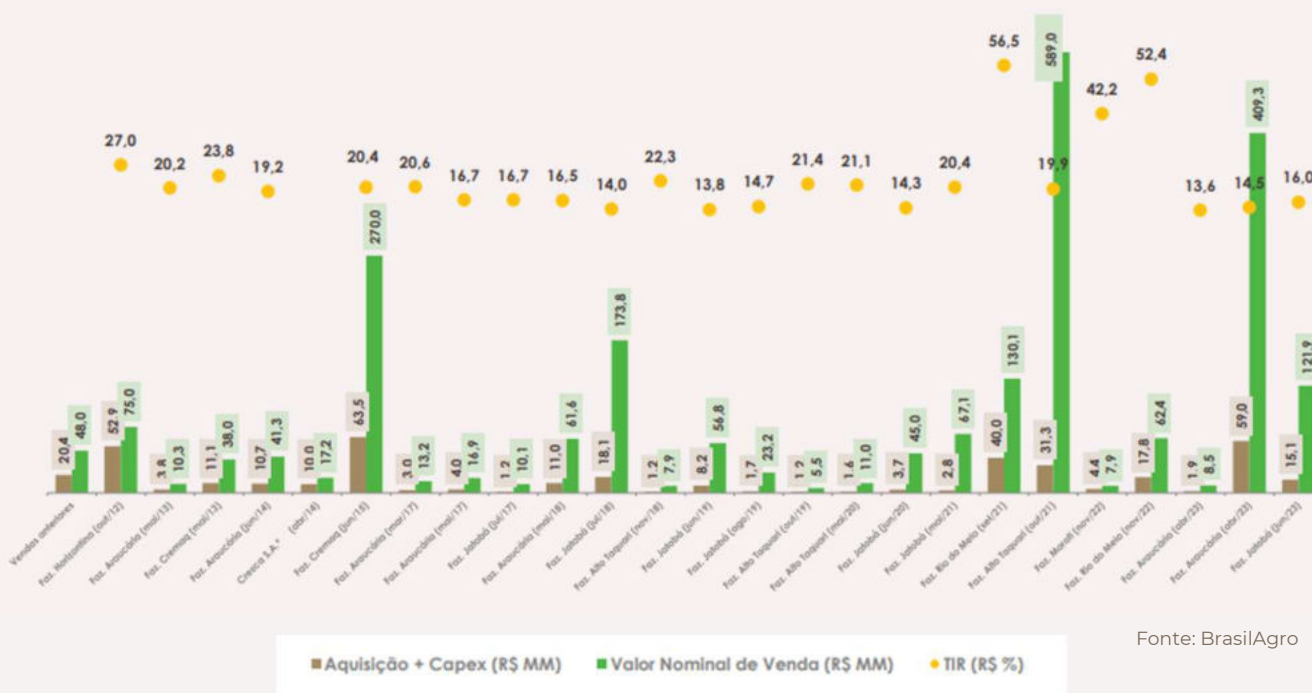
**ESTUDOS
DE CASO**

ESTUDO DE CASOS

A **BrasilAgro** tem como *core business* comprar e desenvolver fazendas

A **BrasilAgro (AGRO3)** é uma companhia fundada em 2006 a partir de uma tese de investimento. O plano tornou-se operacional por meio da Cresud, uma holding de negócios imobiliários da Argentina que já estava envolvida na compra e venda de terras agrícolas, juntamente com o fundador da Cyrella (CYRE3), Elie Horn.

No gráfico abaixo, conseguimos observar a diferença entre o valor de aquisição e Capex comparado com o Valor Nominal de Venda das propriedades adquiridas

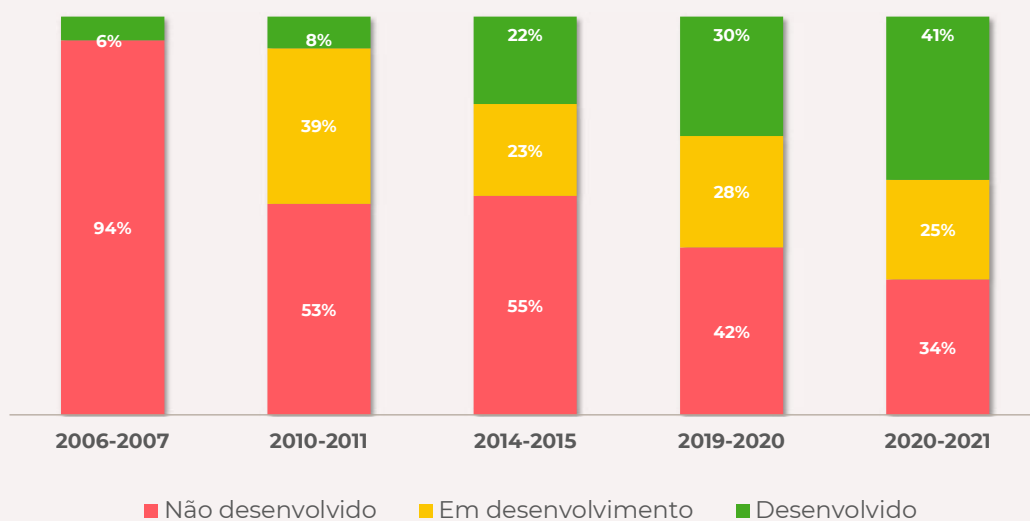


Fonte: BrasilAgro

ESTUDO DE CASOS

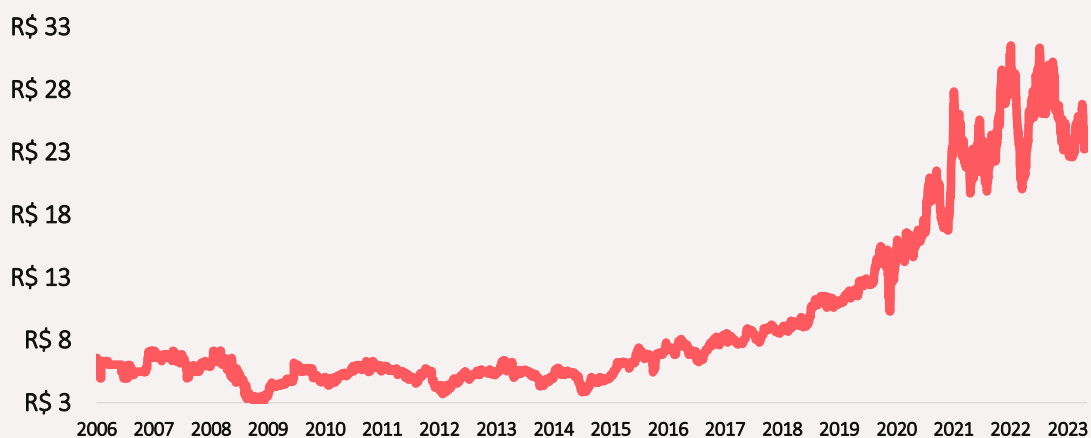
A **BrasilAgro** tem como *core business* comprar e desenvolver fazendas

O sucesso da estratégia de desenvolvimento de terras impulsionou a valorização das ações



Fonte: Brasilagro

Cotação AGRO3



ESTUDO DE CASOS

A **SLC Agrícola** é a companhia responsável pela maior área cultivada do Brasil

A **SLC Agrícola (SLCE3)** é uma empresa produtora de algodão, soja e milho, com 22 unidades estrategicamente localizadas em 7 estados brasileiros. Em seu modelo, os investidores acompanham principalmente as fases de plantio, colheita e venda, enquanto suas propriedades operam como uma espécie de unidade agrícola.

A SLC Agrícola é exemplo de sucesso no agro brasileiro, sendo pioneira no uso de novas tecnologias

Fase 1

Formação do modelo de negócio

Fundação até IPO

- 100% área própria
- Transformação de terras gradual
- Terra como reserva de valor
- Desenvolvimento de modelo de produção replicável

Fase 2

IPO e aceleração do crescimento

IPO 2007 até 2015

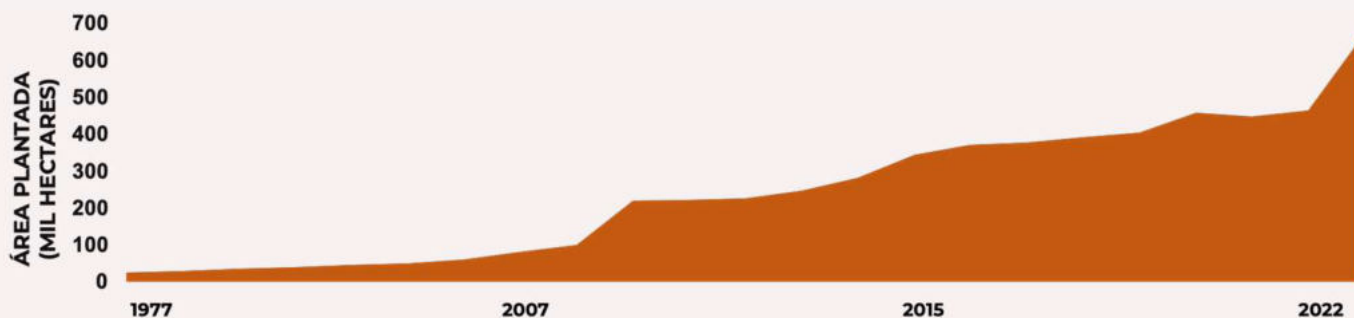
- Crescimento agressivo
- Início da estratégia de arrendamentos
- Joint Ventures
- Certificações

Fase 3

Tecnologia como game changer

Atual

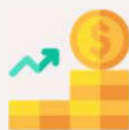
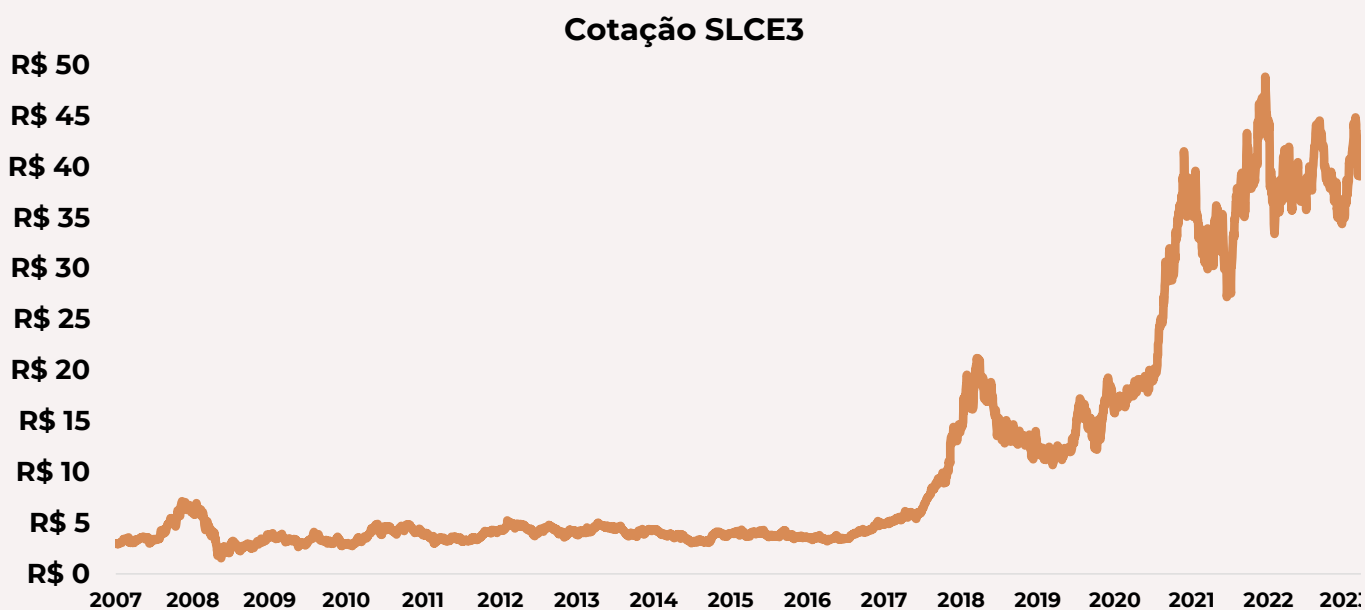
- Crescimento Asset Light
- Eficiência: distanciamento em relação à média
- Foco em geração de valor ao acionista
- Investimentos em ESG



ESTUDO DE CASOS

A **SLC Agrícola** é a companhia responsável
pela maior área cultivada do Brasil

**Expansão de operação tem reflexo
positivo no mercado de ações**



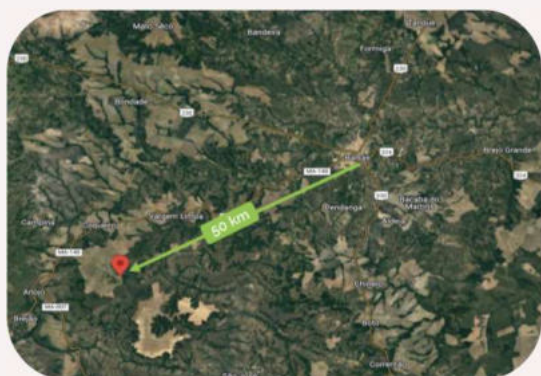
Os **preços das ações** da SLC Agrícola **têm acompanhado
notável desenvolvimento da empresa**

Na medida que a SLC Agrícola expande suas operações e aprimora suas práticas agrícolas, os investidores têm visto um reflexo positivo disso no mercado de ações.

ESTUDO DE CASOS

A **Fazenda Xingu FIAGRO FII** é pioneira e caso de sucesso no modelo Fiagro de terras

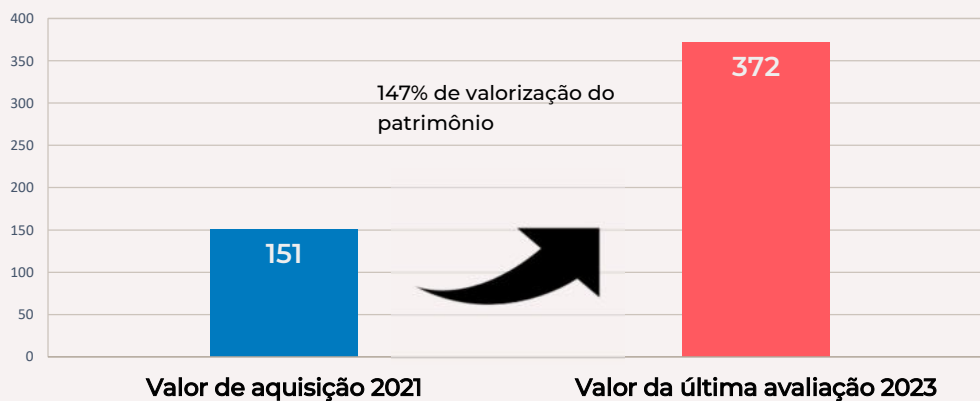
A sigla **FZDA11** é o código que identifica o fundo **Fazenda Xingu FIAGRO FII**, que começou a ser negociado em 2022, destacando-se por figurar no topo das listas das maiores valorizações nos últimos meses. O FZDA11 possui uma propriedade no portfólio, a fazenda Xingu, dividida em seis imóveis.



Fazenda Xingu

- Localização: 50km de raio Balsas-MA
- Área total: 9.140,43 ha
- Área agrícola 5.475,21 ha
- Altitude: 450 metros
- Culturas: Soja 1º safra e milho na 2º safra

Fazenda Xingu em milhões de reais



ESTUDO DE CASOS

A **Fazenda Xingu FIAGRO FII** é pioneira e caso de sucesso no modelo Fiagro de terras

Avaliação de Mercado vs Opção de Compra

AVALIAÇÃO DE MERCADO 2023

R\$ 371.822.000

VALOR DE AQUISIÇÃO 2021

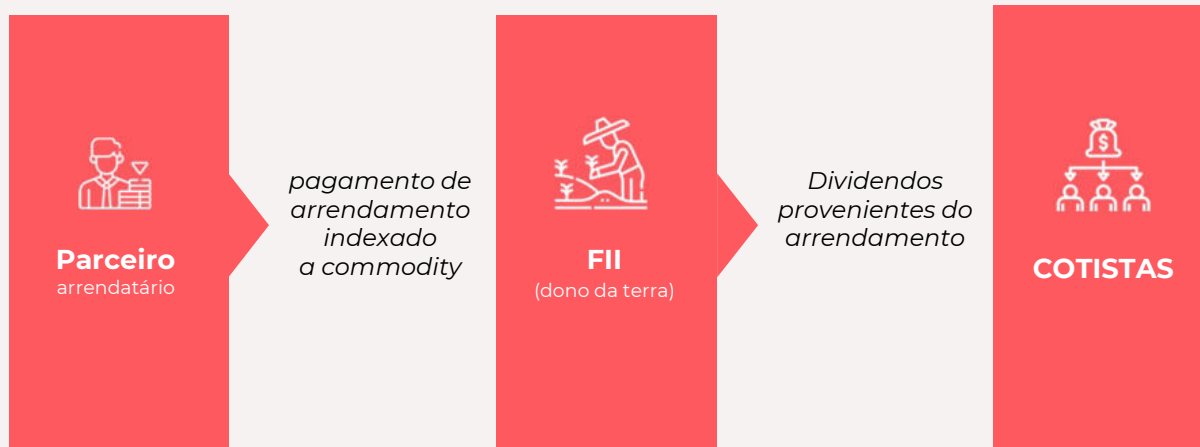
R\$ 150.745.565,92

ARRENDAMENTO

- Arrendamento para SLC Agrícola
- Arrendamento de 5 sc/há até 2023/24
- Arrendamento de 13 sc/há a partir de 2024/25

Em uma operação de Fiagro de terras, os rendimentos provêm do arrendamento

Os recursos do fundo são usados para comprar e arrendar terras agrícolas, visando otimizar retornos e garantir conformidade. Os rendimentos advêm do arrendamento, sendo distribuídos aos cotistas. A valorização das terras ao longo do tempo proporciona uma perspectiva atraente e abrangente para quem quer investir no setor agrícola



SNFZ11

O FIAGRO DE TERRAS DA (SUNO)



JÁ PENSOU EM SER DONO DE UMA FAZENDA?

Invista de verdade em fazendas brasileiras por meio de um Fiagro com o DNA 100% agro, acessível também ao pequeno investidor.



Clique [aqui](#) para conferir o vídeo

SNFZ11

O SNFZ11 é um FIAGRO FII criado com o objetivo de investir na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, priorizando o ganho de capital através da valorização de fazendas, bem como da geração de renda por meio do arrendamento dessas terras e da remuneração de operações de crédito, como CRA, CPRs e LCAs.

MISSÃO DO SNFZ11

○ **Suno Fazendas - Fiagro FII (SNFZ11)** sempre terá, obrigatoriamente, uma parte majoritária (pelo menos 51%) em fazendas



Tese do Fundo

O SNFZ destaca-se com uma tese promissora no agronegócio, pouco explorada pelos investidores: investir em fazendas, buscando a valorização das terras a médio prazo, através do arrendamento para operadores agrícolas e gerando receita mensal



Valorização e receita

O SNFZ possui exposição em dívida agro (CRA), que é destinada precisamente aos investimentos necessários nas fazendas, contribuindo para a valorização patrimonial do fundo. Isso gera receita mensal por meio do pagamento de juros do CRA



Estrutura Operacional

O SNFZ trabalha com uma parcela em dívidas, assegurando rendimento mensal aos cotistas durante a maturação da tese de valorização patrimonial. O Fiagro tem a comunicação ativa da Suno Asset para proporcionar máxima transparência. A gestão operacional das terras fica a cargo do Grupo Jequitibá Agro, garantindo seleção técnica das áreas e potencial de valorização.

a EsCOLHa
dA fAzeNdA



SNFZ11

SOBRE A FAZENDA

A Fazenda Coliseu possui aproximadamente 450ha dedicados à produção agrícola

O fundo é detentor da **Fazenda Coliseu**, localizada no município de **Gaúcha do Norte**, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma propriedade com mais de 800 hectares, dos quais 448,96 hectares são destinados a culturas anuais, sendo que 67,63% são utilizados para lavouras, enquanto o restante possui vegetação nativa.

Para chegar ao imóvel, partindo-se de Gaúcha do Norte, segue-se pela MT-129, asfaltada, por aproximadamente 24 km, virando-se a direita em estrada de terra, e segue-se por mais 5,1 km até o imóvel.



GAÚCHA DO NORTE

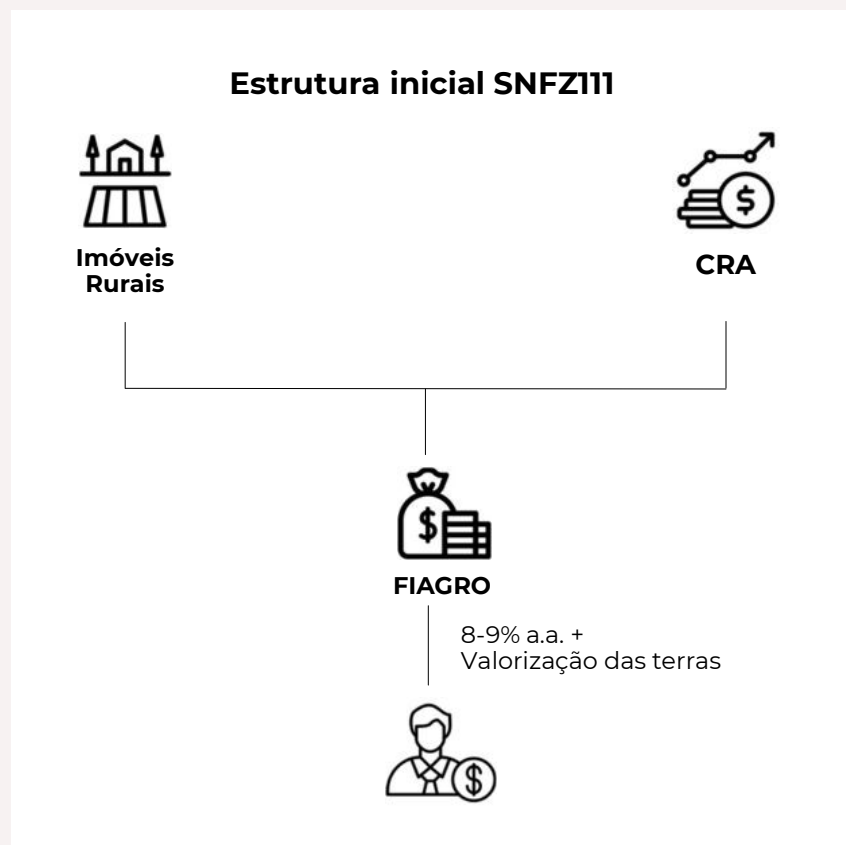
Município em Mato Grosso apresenta notável potencial de valorização de suas terras

Gaúcha do Norte, município em Mato Grosso, Brasil, abrange aproximadamente 16.898,569 km² na região sudoeste, a cerca de 595 km de Cuiabá. Suas terras são negociadas a preços mais atrativos (500-600/ha) em comparação com o restante do estado (800-1000/ha).

Destacando-se como fronteira agrícola do Vale do Araguaia, Gaúcha do Norte enfrenta desafios de infraestrutura. A BR 242, que conecta a cidade às rodovias 163 e 158 (principais corredores logísticos do centro-oeste brasileiro), ainda é de estrada de terra. A pavimentação futura aproximará os valores das terras na região aos das cidades vizinhas, como Sinop, Sorriso, Canarana e Água Boa.

SOBRE O FIAGRO

Fundo investindo 51% em fazendas e
restante em operações de créditos



Prazo do arrendamento: 15 anos

Valor: 25% da produção da 1ª safra de soja de verão, com piso de 60 sacas de produção mínimo

Prazo do CRA: 15 anos, sendo a amortização da seguinte forma:

- Ano 13: 23% do Saldo Inicial em Abril e 10% do Saldo Inicial em Setembro.
- Ano 14: 23% do Saldo Inicial em Abril e 10% do Saldo Inicial em Setembro.
- Ano 15: 23% do Saldo Inicial em Abril e 11% do Saldo Inicial em Setembro.

Juros mensais com taxa de CDI + 4%

Garantia do CRA: Terras que somem, em Avaliação de Venda Força, um total de 150% em relação ao Volume de emissão da dívida.

QUEM ESTÁ POR TRÁS DA INTELIGÊNCIA ANALÍTICA DO SNFZ11?

O time de gestão do SNFZ11 tem um SQUAD robusto e especializado em agronegócio da Suno Asset

SQUAD SNFZ11

Saiba **quem são e qual o background do time responsável** pela gestão do SNFZ11

Estrutura SQUAD SNFZ11

O time de gestão do fundo possui um SQUAD especializado no agronegócio. Nele, contamos não apenas com o time de gestão da Suno Asset e o apoio do time Jurídico e de Compliance, mas também com os especialistas da Suno no setor agro, os Conselheiros da Tese, e toda a inteligência de mercado para suportar análises, diligências e gestão do fundo. As SQUADS são atendidas matricialmente pela Managing Director, apoiando as decisões estratégicas, e CIO, apoiando as decisões de investimento.



SQUAD SNFZ11

Equipe **Suno Asset**
Principais Envolvidos

SQUAD SUNO ASSET



AMANDA COURA

PARTNER & MANAGING DIRECTOR

Vasta experiência em securitização, análise, estruturação e gestão de ativos estruturados. Na Suno Asset, é responsável pelos fundos de crédito SNAG11 (Fiagro) e SNC11 (FIL de Papel). Este último eleito pela Forbes como um dos Top 10 Fundos Imobiliários do ano de 2022.



VITOR DUARTE

PARTNER & CIO

Economista e Gestor premiado, com passagem na presidência da Banestes DTVM e gestão de R\$5,9Bi entre eles o BCR11. Juntou-se ao grupo para criar a Suno Asset



OCTACIANO NETO

DIRETOR DE AGRONEGÓCIO

Com passagens pela Secretária de Agricultura do Estado do Espírito Santo e pela diretoria da EloGroup, conta com influência no setor, vivência no campo e domínio não apenas na teoria, como também a prática no agronegócio brasileiro



GUSTAVO BRANCO

PARTNER & ANALISTA BUY-SIDE

Analista de Investimentos com foco em crédito, chegou a integrar o time da Suno no ano de 2021. Desde então, foi responsável pela análise de mais de R\$ 8 bilhões de ativos de crédito estruturados

Saiba mais, acesse:
www.suno.com.br



SUNO (ASSET)

(Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade constante do ANEXO I ao Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO)

DocuSigned by:
Vitor Lopes Duarte
Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA:11304223000169
CPF: 0995043701
Data/Hora da Assinatura: 28 de dezembro de 2023 | 19:13 BRT

Vitor Lopes Duarte
Diretor de Gestão

ANEXO II. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR



DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários (“Administrador”), na qualidade de administrador do **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário” (“FIAGRO-FII”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), da Lei nº 14.139, de 29 de março de 2021 (“Lei nº 14.139/21”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02 (“Fundo”), considerando a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no montante de 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) cota (“Cotas”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.


Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

223263BF8F7745A...
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

023974B08C1B4D0...
Nome:
Cargo:

ANEXO III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR



DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160


SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”), na qualidade de gestor do **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário” (“FIAGRO-FII”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), da Lei nº 14.139, de 29 de março de 2021 (“Lei nº 14.139/21”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02 (“Fundo”), administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários (“Administrador”), considerando a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo no montante de 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) cota (“Cotas”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:

566FFC35D9D84D2...

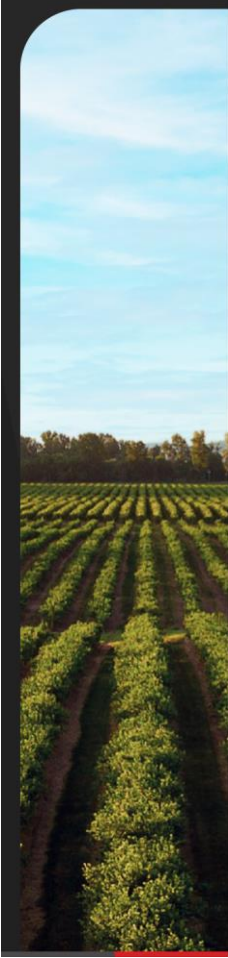
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER



DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

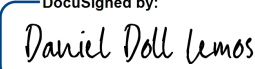
SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, na qualidade de administrador e coordenador líder (“Administrador” e “Coordenador Líder”) da 1ª (primeira) emissão de cotas do **SUNO FAZENDAS FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais do tipo “imobiliário” (“FIAGRO-FII”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), da Lei nº 14.139, de 29 de março de 2021 (“Lei nº 14.139/21”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 53.313.475/0001-02 (“Fundo”), cuja carteira é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”), no montante de 6.200.000 (seis milhões e duzentas mil) cota (“Cotas”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) o prospecto contém e contera as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

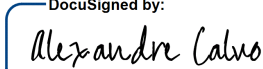
Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:


223263BF8F7745A...
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:


023974B08C1B4D0...
Nome:
Cargo: