

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“FUNDO” E “EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa aos Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	<p>O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais Investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	<p>O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais-Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 636.389 Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 94,28 por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$ 59.998.754,92.	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim. Até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Bolsa B3.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	IAGR11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Novas Cotas de classe única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. CNPJ: 92.875.780/0001-31 Website: https://warren.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: SFI INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ: 04.608.141/0001-42 Website: http://www.sfiinvestimentos.com.br/fundos/	Capa do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), após a dedução das comissões	





2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo, sob a gestão do Gestor de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de forma remanescente, nos Ativos de Liquidez e em Ativos Imóveis. O FUNDO NÃO TEM ATIVOS ALVO PRÉ-DEFINIDOS, sendo os recursos do Fundo destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.</p>	<p>Seção 3. do Prospecto</p>



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
<p>Informações sobre o Gestor</p>	<p>A SFI Investimentos é uma Gestora de Recursos autônoma, habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.541. Formada por profissionais de sólida formação acadêmica e com grande experiência no mercado financeiro e na gestão de recursos, bem como com larga experiência em securitização. Após realizar a gestão de grandes fundos imobiliários exclusivos a SFI Investimentos decidiu focar a sua atuação em fundos pulverizados, trazendo a experiência no atendimento a grandes clientes para os investidores que estão começando nas plataformas de investimento.</p>	<p>Seção 16.1 do Prospecto</p>
<p>Informações sobre o Administrador</p>	<p>A Warren Corretora de Títulos e Valores Mobiliários e Câmbio Ltda é uma instituição devidamente habilitada e autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários. Viabilizamos a criação dos nossos próprios fundos. Entregamos os melhores produtos para a nossa gestora e para gestoras parceiras, além de estruturarmos fundos exclusivos para os diversos tipos de investidores. Entregamos acesso a fundos de investimentos de outras gestoras, títulos do</p>	<p>Seção 16.1 do Prospecto</p>



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

MAIS INFORMAÇÕES

Tesouro Nacional e também produtos da Bolsa de Valores. Uma curadoria com mais de 400 produtos das principais casas do país.



SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO

PROBABILIDADE

IMPACTO FINANCEIRO

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO: recém criado pela Lei nº 14.130 e por ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Maior

Maior



Risco de Mercado: Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, seu patrimônio líquido pode ser afetado negativamente. Não há garantia de que a queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Maior

Maior



Risco relacionado à liquidez: Como os FIAGRO são uma modalidade de investimento em desenvolvimento, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

Maior

Maior



Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização: Dentro da Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve operações no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais, podendo produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados.

Maior

Maior



Risco de potencial conflito de interesse: Os atos em situações de conflito de interesses dependem de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais situações não caracterizarão situações de conflito de interesses, o que acarretará perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Maior

Maior



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Novas Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.</p> <p>Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado / [] determinado	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<p><input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da Oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.</p>	Seção 7.1 do Prospecto
5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta?	<p><input type="checkbox"/> Investidores Profissionais</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados</p> <p><input type="checkbox"/> Público em geral</p>	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Conforme disposto no artigo 8.1.4 do Regulamento, as Novas Cotas subscritas conferirão aos seus titulares direito de preferência no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo aprovada pelo Administrador.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 (dez) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 942,80 por Investidor.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar a sua ordem de investimento ou pedido de subscrição, conforme o caso, durante o período de	Seção 8.4 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	subscrição, junto a uma instituição participante da Oferta.	
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder poderá alocar as Novas Cotas subscritas, em caso de excesso de demanda, de forma discricionária, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará diretamente ao Investidor a quantidade de Novas Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: https://ofertaspublicas.warren.com.br/#ofertas (neste website clicar em “2ª. Emissão SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO -FIAGRO-IMOBILIÁRIO” e em seguida localizar o documento desejado);</p> <p>Novo Administrador: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/ofertas (neste website, buscar o Fundo e então, localizar o documento desejado);</p> <p>Gestor: www.sfiinvestimentos.com.br/figro (neste website clicar em "Acesse os documentos da 2ª Oferta" e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: https://guide.com.br/ (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fiagro”, selecionar “Em andamento”, localizar “IAGR11 - SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO - 2ª Emissão” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”);</p>	Seção 16.2 do Prospecto





5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>CVM:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “ SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET:</p> <p>Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	Capa e Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do	Não aplicável



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	processo de distribuição das Cotas por meio de envio de Cartas Convite às referidas instituições.	
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Entre 21/06/2023 (inclusive) e 07/07/2023 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	14/07/2023	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	17/07/2023	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	O Investidor, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquiridas.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3.	Seção 2.4 do Prospecto



COORDENADOR LÍDER

Guide

GESTOR



ADMINISTRADOR

