

RESUMO INFORMATIVO

ESTEIO PECUÁRIA 01X24



· FAZENDACHEIA ·



DESDE



1978

GRUPO ESTEIO PECUÁRIA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Resolução CVM nº 88

Todo o conteúdo exposto por meio deste material tem caráter exclusivamente informativo, para fins do art. 1º da Instrução CVM 598, de 03 de maio de 2018, e não consiste em qualquer tipo de recomendação de ativo financeiro, investimento, financeira, legal ou de qualquer outra natureza, bem como não deve ser interpretado como material publicitário, solicitação ou indicação de compra ou venda, sugestão de alocação de recursos ou qualquer ato similar.

DISCLAIMER

O presente material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo FAZENDACHEIA, plataforma tecnológica de investimento participativo ("Plataforma Eletrônica"), devidamente autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 88/22 ("RCVM88") e pela AGROPECUÁRIA ESTEIO PECUÁRIA, sociedade empresária de pequeno porte e emissora ("Sociedade Emissora") nesta Oferta Pública de distribuição de valores mobiliários com dispensa de registro, nos termos RCVM nº 88/22.

O Conteúdo disposto neste documento é meramente informativo, não é um prospecto ou um documento de oferta de qualquer tipo e não deve ser interpretado como qualquer oferta, solicitação, indução, convite ou recomendação para adquirir, vender ou subscrever quaisquer valores mobiliários, em qualquer jurisdição, e nem a emissão das informações, nem nada contido aqui será a base ou agirá como incentivo para entrar em qualquer atividade de investimento. Potenciais investidores devem ler o Prospecto ("Prospecto") e o Regulamento da Oferta ("Regulamento"), em especial, a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Sociedade Emissora está exposta, bem como aqueles relacionados a Oferta Pública, os quais devem ser considerados para fins de investimento.

O material a seguir apresenta informações gerais sobre a Plataforma, Sociedade Emissora e a Oferta Pública, sendo uma informação resumida que não dispõe de todas as informações que possam ser necessárias para avaliar qualquer investimento na Sociedade ou em quaisquer de seus valores mobiliários e não deve ser confiada como base de qualquer contrato, compromisso ou decisão de investimento. Qualquer decisão de investimento deve ser tomada exclusivamente com base no prospecto aprovado em relação à transação proposta. As informações aqui contidas são preliminares e estão sujeitas a alterações. Todas as informações apresentadas ou contidas nesta apresentação estão sujeitas a verificação, correção, complementação e alteração sem aviso prévio.

Este Material Publicitário pode conter declarações prospectivas. Tais declarações prospectivas são apenas previsões e não garantias de desempenho futuro. Os investidores são alertados de que quaisquer declarações prospectivas desse tipo estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a muitos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações e ambientes de negócios da Sociedade Emissora e de suas subsidiárias que podem fazer com que os resultados reais da empresa sejam materialmente diferentes de quaisquer resultados futuros expressos ou implícitos neste material.

Nenhum dos integrantes da Plataforma ou Sociedade Emissora, quaisquer de suas afiliadas, diretores, funcionários, agentes ou empregados, assim como quaisquer agentes de colocação, gerentes ou compradores iniciais, serão responsáveis perante qualquer terceiro (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento ou negócio tomada com base nas informações e declarações contidas neste Material Publicitário, ou por quaisquer danos consequenciais, especiais ou similares.

Este material está sendo fornecido a um número limitado de potenciais investidores e não pode ser copiada, distribuída, reproduzida ou repassada, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, nem divulgada por qualquer destinatário a qualquer outra pessoa (seja dentro ou fora da organização ou empresa dessa pessoa) ou publicada, total ou parcialmente, para qualquer finalidade ou sob qualquer circunstância.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no Prospecto definitivo da Oferta Pública, no Regulamento da plataforma e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Prospecto, o Regulamento, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, na página na rede mundial de computadores da Plataforma Eletrônica FAZENDACHEIA: <https://www.fazendacheia.com.br/>

Não invista antes de entender as informações essenciais da oferta.



Oportunidade de Investimento em produção de bovinos de corte – Esteio Pecuária 01x24



Apresentamos uma oportunidade única de investimento que combina alta rentabilidade com a segurança de ajustes pelo **IPCA**. Ideal para investidores que buscam crescimento estável e proteção contra a inflação.

Este investimento proporciona pagamentos semestrais de juros e amortização do capital a partir do 24º mês, garantindo retorno constante e previsível ao longo de 7 anos.

Informações Essenciais:

| | |
|-------------------------------|---|
| Aporte inicial | R\$ 5.000,00 |
| Rentabilidade alvo | IPCA + 10% a.a. |
| Pagamentos | Semestrais de juros |
| Amortização | A partir do 24º mês, com amortização completa ao final de 84 meses |
| Duração/Prazo total | 84 meses (7 anos) |
| Taxa de Administração | Não há incidência de taxa de administração ao investidor |
| Tributação | Tributado com base na tabela regressiva de IR. Não se aplica às parcelas de amortização |
| Modalidade de produção | Produção de pecuária de corte em sistema semi intensivo. |

Leia esse material com atenção, não deixe de acessar a seção de informações essenciais da oferta pública e os riscos envolvidos antes de realizar o seu investimento.



RESUMO DO PROJETO

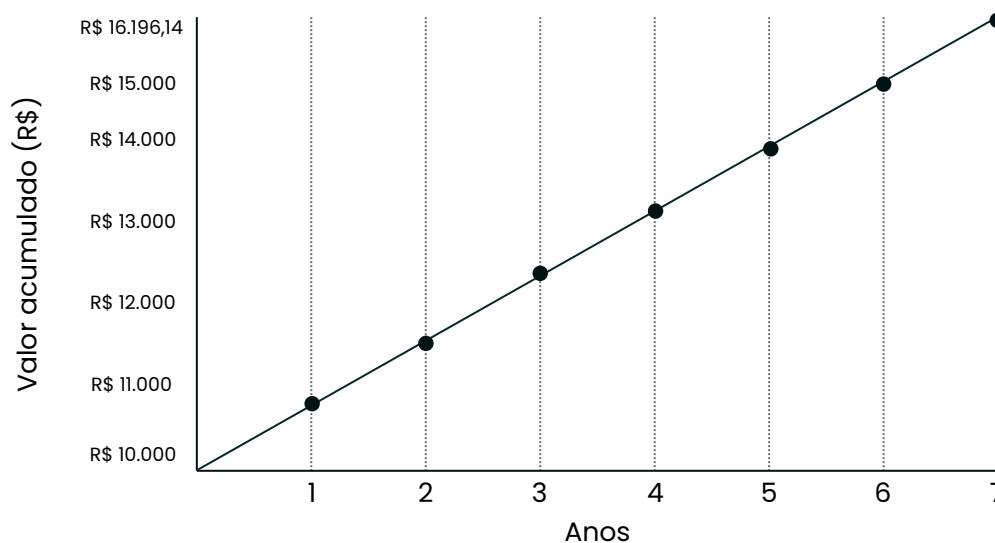
O FAZENDACHEIA - Plataforma de tecnologia e investimentos, através da RCVM88, inova mais uma vez e traz para você a possibilidade de investir em um título de RENDA PRÉ-FIXADA com proteção inflacionária e vinculado ao mercado de pecuária de corte.

Os recursos oriundos da emissão serão utilizados na aquisição de 14 ciclos semestrais, onde serão adquiridos em torno de **510 a 714** novilhas, sendo de predominância **ANGUS**, localizada na região da Inocência no Mato Grosso do Sul, uma das regiões de maior criação de gado do estado.



O plano financeiro prevê uma rentabilidade ao investidor de **10% a.a. + IPCA** durante 84 meses. A operação conta com garantia real e acompanhamento técnico e presencial de auditorias em eventos de compra e venda.

Evolução do investimento ao longo de 7 anos (14%a.a.)



Um ativo ideal para quem busca aliar o poder da receita recorrente à formação de patrimônio a longo prazo ajustado à inflação.



Leia esse material com atenção, não deixe de acessar a seção de informações essenciais da oferta pública e os riscos envolvidos antes de realizar o seu investimento.

RESPONSÁVEIS ENVOLVIDOS

| | |
|--|-----------------------|
| Administração, aquisição e Operação do rebanho | Grupo Esteio Pecuária |
| Garantidor da compra do rebanho | O Imperador Carnes |
| Distribuidor dos valores mobiliários emitidos pela Sociedade Emissora | FAZENDACHEIA LTDA |

ESPECIALISTA EM RECRIA E ENGORDA DE BOVINOS ANGUS



Família fundadora do município, começando com seu bisavô na época dos bandeirantes. A família Queiroz opera produção de gado de corte na região há mais de 3 gerações, totalizando mais de 2.904 hectares produtivos para pastagem e controle dos animais em sistema semi intensivo.

EMPRESÁRIOS RURAIS



Antonio Queiroz, 73 anos, produtor rural com mais de 30 anos de experiência na atividade pecuária e operação das fazendas da família.

Eder Queiroz, 42 anos, produtor rural e responsável pela gestão de todas as operações da família.

GARANTIDOR DA COMPRA DO REBANHO



Frigorífico **O Imperador Carnes LTDA** - 13.238.874/0001-23, atuando a mais de 13 anos no mercado, na região de Presidente Prudente-SP. Reconhecidos pela distribuição de Carnes Especiais Carnes de Angus / Raças Britânicas.



Benefícios para o Investidor

Participação em um Mercado Sólido:

Investir na criação de gado Angus pode ser extremamente lucrativo devido ao alto valor agregado da carne e à demanda crescente. Além disso, a tecnologia e a genética avançada disponível atualmente permitem uma gestão mais eficiente e produtiva do rebanho.



Raça Angus no Brasil:

Investir no agronegócio significa colocar seu dinheiro em um setor resiliente e em constante crescimento. Aproveite as oportunidades que esse mercado oferece e colha os frutos de um investimento sólido e sustentável.

Vantagens da Raça Angus

- Alta Qualidade da Carne: A carne Angus possui um elevado padrão de qualidade, sendo muito procurada por consumidores exigentes e restaurantes de alto padrão.
- Eficiência Reprodutiva: Os animais da raça Angus são conhecidos pela sua alta taxa de fertilidade e facilidade de parto, o que contribui para uma rápida expansão do rebanho.
- Adaptabilidade: A raça Angus se adapta bem a diferentes condições climáticas e de manejo, o que facilita a sua criação em diversas regiões do Brasil.

Proteção a longo prazo: A venda do rebanho adquirido já possui contratos com garantia de compra pré-estabelecida e pagamentos pré-fixados em IPCA + 10% a.a.

[Falar com especialista](#)

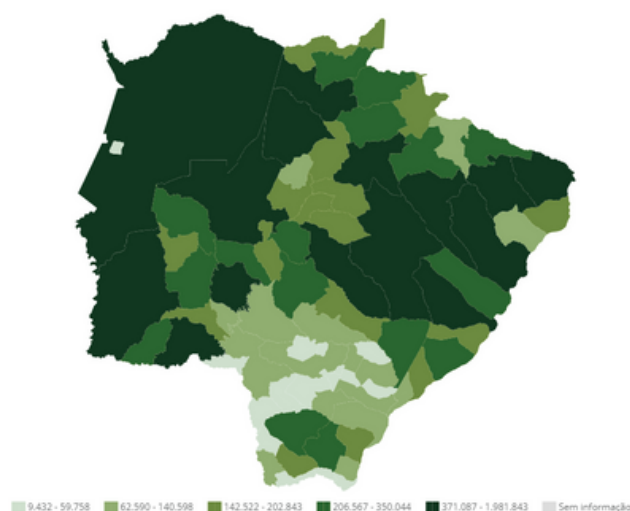


POR QUE INVESTIR?

Momento de mercado: Oportunidade de compra (com os valores da arroba do boi em baixa), aliado à estação de estiagem/inverno, é favorável para a aquisição de rebanho a valores abaixo da média de mercado, o que aumenta o potencial de retorno deste projeto a longo prazo (comprar na baixa e vender na alta).

Segmento em expansão: Mato Grosso do Sul obteve o 4º lugar do ranking nacional do número de bovinos, com 21,8 milhões de animais, perdendo apenas para Mato Grosso, Minas Gerais e Goiás. Houve um salto de 2% no patamar produtivo, enquanto a média nacional o acréscimo foi de 1,4%, comparando o mesmo período.

Mapa (50) - Bovinos (Bois e Vacas) - Tamanho do rebanho (Cabeças)



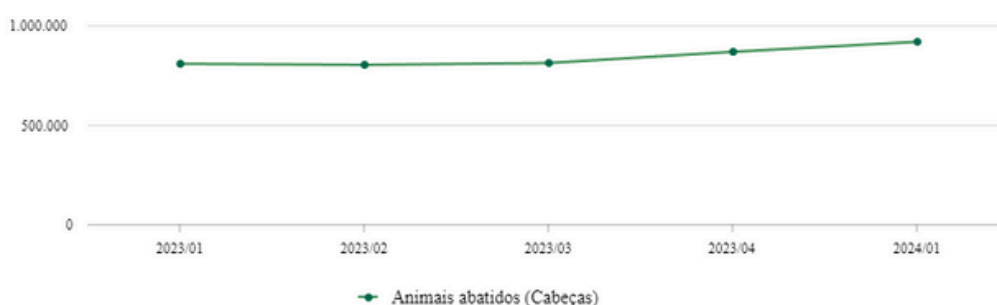
Fontes

EMM: Tamanho do rebanho, Maior produtor
Censo Agropecuario: Estabelecimentos

Sustentabilidade:

a propriedade possui a gestão eficiente das pastagens, a aplicação de tecnologias, a implementação de alterações na dieta dos animais, o uso de melhoramento genético e a proteção dos recursos hídricos

Série histórica (50) - Bovinos abatidos* - Animais abatidos



Fontes

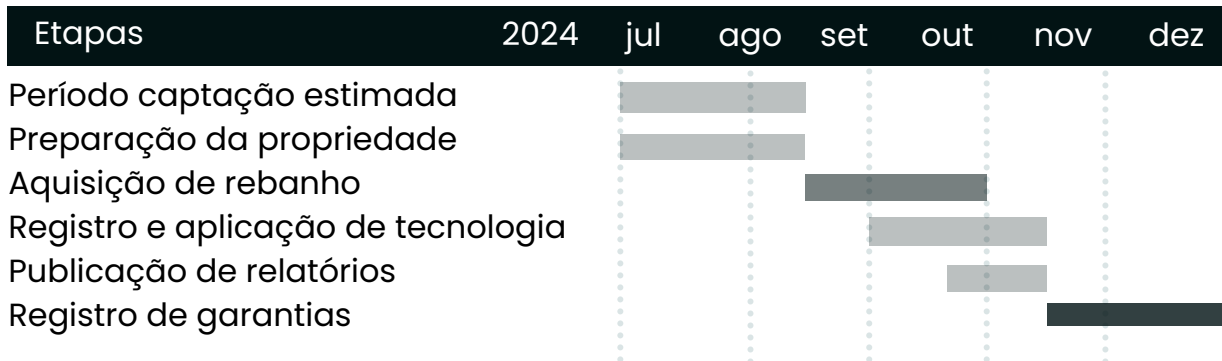
Pesquisa Trimestral do Abate de Animais: Animais abatidos, Peso total das carcaças, Tamanho do rebanho, Maior produtor

* Animais abatidos sob inspeção sanitária em frigoríficos e matadouros.



CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

O cronograma abaixo representa uma estimativa da etapa pré-operacional e de aquisição dos animais após o encerramento da oferta.



FLUXO DA OPERAÇÃO



PROJEÇÃO FINANCEIRA - CENÁRIO ATUAL

| Cabeças/ qtd de animais | Peso Aq. (@) | Preço Aq. (R\$/@) | Peso venda (@) | Preço venda (R\$/@) | Faturamento |
|-------------------------|--------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------|
| 680 | 7 | R\$ 210 | 13 | R\$ 300 | R\$ 2.653.061 |
| 649 | 7 | R\$ 220 | 13 | R\$ 310 | R\$ 2.616.883 |
| 621 | 7 | R\$ 230 | 13 | R\$ 330 | R\$ 2.664.596 |



GLOSSÁRIO DE TERMOS

- **Investidores:**

Pessoas físicas ou jurídicas que aplicam seu capital no projeto com a expectativa de obter retorno financeiro;

- **Esteio Pecuária:**

Empresa ou entidade responsável pela gestão e operação do ciclo produtivo da pecuária, desde a compra dos animais até a venda final;

- **Ciclos Produtivos:**

Períodos completos de produção, desde a compra e engorda dos bovinos até a venda para terminação. Neste caso, serão 14 ciclos produtivos.

- **Compra de Bovinos para Engorda:**

Aquisição de animais jovens, geralmente bezerros ou novilhas, para serem alimentados e engordados até atingirem o peso de venda.

- **Engorda em Sistema Semi-Intensivo:**

Método de criação de bovinos que combina pastagem natural com suplementação alimentar, visando aumentar a eficiência e velocidade de ganho de peso dos animais.

- **Venda para Terminação:**

Comercialização dos bovinos após o período de engorda, geralmente para frigoríficos ou abatedouros, onde os animais são finalizados e processados para venda ao mercado consumidor.

- **Aferição e Distribuição dos Resultados:**

Processo de medição dos resultados financeiros e produtivos da operação, seguido da distribuição dos lucros aos investidores.

Os investidores alocam capital na Fazenda Esteio Pecuária, que realiza a compra de bovinos para engorda em um sistema semi-intensivo, resultando na venda dos animais a cada 14 ciclos produtivos.

- **Projeção financeira:**

Considera o peso de aquisição e o preço de venda dos animais para visibilidade dos fatores críticos para determinação prévia do faturamento final de cada ciclo produtivo.

[Falar com especialista](#)



SIMULAÇÃO DE RENTABILIDADE (7 ANOS)

O projeto possui uma **expectativa de retorno esperado anual de 14% a.a.** considerando a composição abaixo a partir do 1.º semestre do projeto:

- **Remuneração:** Equivalente aos juros simples do índice **IPCA + 10%** ao ano, calculados com base no saldo devedor após o período de carência;
- **Pagamentos:** Semestrais a partir do início do projeto e aquisição dos animais em média de **6,78%**;
- **Amortização:** 100% do capital aportado em parcelas após o período de carência de 24 meses.

| Simulação - Resultados projetados em 14 semestres | | | | | |
|---|---------------|---------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Período | Saldo Inicial | Juros (6,78%) | Amortização | Pagamento Total | Saldo Final |
| 1 | R\$ 5.000,00 | R\$ 339,00 | R\$ 0,00 | R\$ 339,00 | R\$ 5.000,00 |
| 2 | R\$ 5.000,00 | R\$ 339,00 | R\$ 0,00 | R\$ 339,00 | R\$ 5.000,00 |
| 3 | R\$ 5.000,00 | R\$ 339,00 | R\$ 0,00 | R\$ 339,00 | R\$ 5.000,00 |
| 4 | R\$ 5.000,00 | R\$ 339,00 | R\$ 454,55 | R\$ 793,55 | R\$ 4.545,45 |
| 5 | R\$ 4.545,45 | R\$ 308,00 | R\$ 454,55 | R\$ 762,55 | R\$ 4.090,90 |
| 6 | R\$ 4.090,90 | R\$ 277,36 | R\$ 454,55 | R\$ 731,91 | R\$ 3.636,36 |
| 7 | R\$ 3.636,36 | R\$ 246,60 | R\$ 454,55 | R\$ 701,15 | R\$ 3.181,81 |
| 8 | R\$ 3.181,81 | R\$ 215,81 | R\$ 454,55 | R\$ 670,36 | R\$ 2.727,26 |
| 9 | R\$ 2.727,26 | R\$ 184,98 | R\$ 454,55 | R\$ 639,53 | R\$ 2.272,71 |
| 10 | R\$ 2.272,71 | R\$ 154,12 | R\$ 454,55 | R\$ 608,67 | R\$ 1.818,16 |
| 11 | R\$ 1.818,16 | R\$ 123,22 | R\$ 454,55 | R\$ 577,77 | R\$ 1.363,61 |
| 12 | R\$ 1.363,61 | R\$ 92,28 | R\$ 454,55 | R\$ 546,83 | R\$ 909,06 |
| 13 | R\$ 909,06 | R\$ 61,22 | R\$ 454,55 | R\$ 515,77 | R\$ 454,51 |
| 14 | R\$ 454,51 | R\$ 30,21 | R\$ 454,51 | R\$ 484,72 | R\$ 0,00 |
| | | | | Total | ROI |
| | | | | R\$ 8.049,81 | 61% |

*Simulação realizada com o IPCA estimado de 4,0% a.a.

Faça sua reserva



RISCOS

Liquidez:

- **Contexto de risco:** Desaceleração das transações de compra e venda na região produtiva.
- **Ação de mitigação:** O plano de faturamento deste projeto prevê vendas nos 1.º e 2.º semestre de cada ciclo produtivo, durante o período das águas, quando é comum um aumento nas negociações. Essas vendas podem ser antecipadas ou adiadas em até 3 meses, dependendo do cenário de mercado.

Inadimplência:

- **Contexto de risco:** No caso de o administrador do empreendimento pecuário não cumprir com suas obrigações, as garantias poderão ser acionadas.
- **Ação de mitigação:** Acionamento das garantias de hipoteca e penhor de cotas da Sociedade Emissora.

Oscilação dos custos de aquisição de rebanho:

- **Contexto de risco:** Oscilações drásticas no valor da arroba do boi, causadas por eventos de natureza econômica, sanitária ou escassez de animais de reposição, podem resultar em aumentos nos custos de aquisição do rebanho e exigir uma revisão da estratégia de compra.
- **Ação de mitigação:** A compra do rebanho será realizada em lotes durante um período em até 3 meses após a captação bem sucedida da oferta, visando identificar as melhores oportunidades de compra para reduzir o custo de aquisição.

Perda massiva do rebanho por furto ou roubo:

- **Contexto de risco:** Eventos de roubo de gado em grande escala (mais de 10 animais) são considerados raros devido à complexidade logística envolvida no agrupamento e transporte dos animais, embora ainda sejam possíveis.
- **Ação de mitigação:** Implementação de um plano de recuperação em colaboração com o produtor rural e acionamento das garantias no valor do rebanho furtado como medida de proteção.



FAQ – PERGUNTAS FREQUENTES:

- **Quando terei o retorno do meu investimento?**

Os juros sob o capital aportado será distribuído a partir do 6 mês de operação de venda do rebanho;

- **Ao investir na operação, onde fica o meu dinheiro?**

- Para uma maior segurança nas nossas operações e em função da regulação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), cada captação possui sua própria Conta, em formato de “Conta Garantia” ou “Conta Escrow”. Esta conta é movimentada apenas pela Instituição Financeira, regulada e fiscalizada pelo Banco Central;
- Caso a oferta não atinja o seu Valor Alvo Mínimo dentro do prazo limite da oferta, o recurso é devolvido para o investidor em até 05 dias úteis;
- Os pagamentos feitos pela Sociedade Empresária são realizados diretamente na conta-corrente do investidor, cadastrada na Plataforma.

- **Existe a possibilidade de venda das minhas cotas enquanto Investidor?**

Sim. É importante ficar claro, porém, que esse é um investimento considerado ilíquido, não podendo ser resgatado antes do prazo. No entanto, é também um título de livre cessão, podendo ser negociado com terceiros a qualquer momento.

- **Como funciona o processo de investimento?**

O investidor se cadastra na plataforma, analisa as ofertas que estão com a captação aberta, define o valor que irá investir e realiza a transferência bancária ou pagamento via PIX. Em função de regulação da CVM, e para dar mais segurança às nossas operações, cada captação possui sua própria Conta Escrow.

Estas contas são movimentadas apenas pela própria Instituição Financeira, reguladas e fiscalizadas pelo Banco Central. A partir do momento em que for atestado o pagamento, o investidor receberá em até 5 dias úteis, após encerrada a oferta, o contrato assinado.

- **Qual o papel do FAZENDACHEIA no acompanhamento do projeto?**

O FAZENDACHEIA acompanha o projeto em todas as etapas, dentre as quais, seleção do produtor, elaboração e regularização do plano de projeto, captação do investimento, operacionalização e acompanhamento do projeto (mediante aplicação de tecnologia de controle e monitoramento).

- **Quem pode realizar investimentos com o FAZENDACHEIA?**

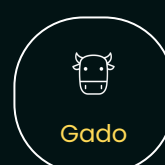
Toda pessoa física ou jurídica pode ser investidor no fazendaCheia. Nos casos dos incapazes (art. 4º do Código Civil), também podem investir, porém somente mediante autorização dos pais, guardião ou curador legal.

[Falar com especialista](#)

QUEM É O FAZENDACHEIA – PLATAFORMA DE TECNOLOGIA E INVESTIMENTOS

- 2019** Início do FAZENDACHEIA – Plataforma de tecnologia e investimentos no agronegócio.
- 2021** Vacas as a service – patente do sistema de monitoramento remoto de rebanho para lastro do ativo.
- 2022** Autorização e auditoria da plataforma para operar de acordo com a **regulação CVM/88**
- 2024** Ampliação para Fintech e linhas de crédito para PMES.

[CLICK PARA CONFERIR O ATO DECLARATORIO CVM](#)



100% dos projetos com garantia real

+ 80 MI em projetos contratados em 2024

+ 500 investidores em todo Brasil



TESE DE INVESTIMENTO

Plataforma dedicada ao apoio e fomento de empreendimentos rurais com foco em operações lastreadas em ativos da economia real.

O FAZENDACHEIA Plataforma de Tecnologia e Investimentos irá representar os investidores para gestão do recurso captado, que inclui os pagamentos de juros e a **amortização de 100% do capital aplicado**, bem como eventual excussão das garantias e acompanhamento das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, trazendo mais segurança e tranquilidade ao investidor.

Acompanhamento:

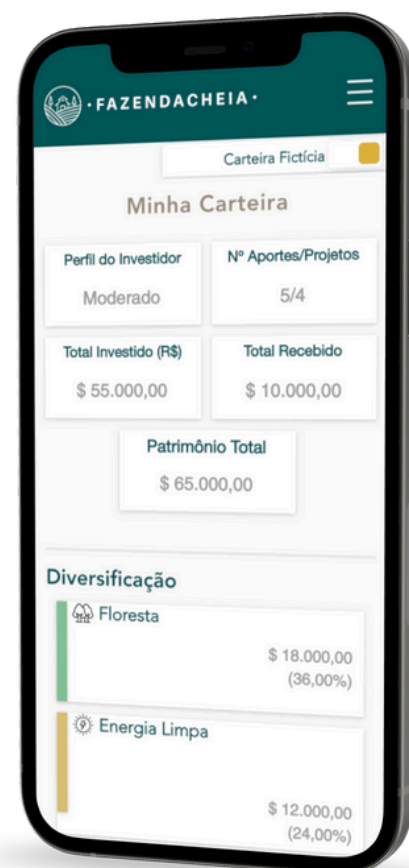
Você terá acesso a relatórios semestrais detalhados sobre o desempenho do seu investimento. Estes relatórios fornecem uma visão clara e transparente do crescimento do seu capital, ajudando você a acompanhar de perto o progresso.

Amortização do Capital:

A partir do 24º mês, um plano estruturado de amortização do capital começa a ser implementado, com devoluções semestrais que continuam até a completa amortização ao final de 84 meses. Este planejamento estruturado oferece maior segurança e previsibilidade para o investidor.

Visibilidade operacional:

Ao se tornar investidor dos projetos lançados em plataforma, o investidor poderá solicitar uma visita à propriedade rural de forma presencial, mediante a agendamento prévio e participar de eventos de manejo do rebanho.



[Acesse nosso site](#)