

PROSPECTO PRELIMINAR

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 49.844.718/0001-53

ADMINISTRADO PELA

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-032

E GERIDO PELA

**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**

CNPJ nº 41.793.345/0001-27

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, CEP 01452-002, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente, até

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)



Código ISIN das Cotas do Fundo: BRCPACCTF008 - Código de Negociação das Cotas na B3: 4973423UN1

Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/[1], em [1] de [1] de 2023

O **CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 49.844.718/0001-53 ("Fundo"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º andares, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485, 3º andar, Edifício Torre Norte, conjunto 31, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Valor da Cota"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior. Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Não será cobrada taxa de distribuição primária para os investidores que integralizarem Cotas na presente Oferta, sendo que os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

O Gestor faz jus a uma Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive). PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE, VERIFICAR O ITEM "TAXA DE PERFORMANCE" CONSTANTE NA SEÇÃO "16.1. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA SOB O RITO ORDINÁRIO FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 10 DE MARÇO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO III DO CAPÍTULO IV DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 27 DE ABRIL DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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 FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE "PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO PRELIMINAR") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 13 A 30.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DO COORDENADOR LÍDER; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

administração
fiduciária

A data deste Prospecto Preliminar é de 19 de abril de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	3
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	4
2.3. Identificação do público-alvo	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
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	10
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	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS	15
(i) <i>Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	15
1) Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO	15
2) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	15
3) 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	16
4) Riscos institucionais	16
(ii) <i>Fatores de risco com escala qualitativa menor</i>	17
1) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	17
RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS	17
(i) <i>Fatores de risco com escala qualitativa maior</i>	17
1) Risco de Mercado	17
2) Risco relacionado à liquidez	17
3) Risco tributário	17
4) Riscos jurídicos e regulatórios	18
5) Risco da morosidade da justiça brasileira	18
6) Riscos de alterações nas práticas contábeis	18
7) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	18
8) Risco regulatórios	19
9) Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175	19
(ii) <i>Fatores de risco com escala qualitativa média</i>	19
1) Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador	19
2) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo	19
3) Risco Operacional	19
4) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	20
5) Risco de Governança	20
6) Ausência de garantia	20
7) Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas	20
8) A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	20
9) Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo	20



10) Risco de não alteração do mercado de negociação das Cotas e liquidação antecipada do Fundo	21
11) Risco de desempenho passado	21
12) Risco decorrente de alterações do Regulamento	21
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor	21
1) Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	21
2) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	21
3) Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	21
4) A importância do Gestor	22
RISCOS DA OFERTA	22
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior	22
1) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	22
2) Informações contidas neste Prospecto	22
3) Administração e distribuição das Cotas	22
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média	22
1) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos	22
2) Risco de Não Concretização da Oferta	23
3) O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário	23
4) Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	23
5) Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	23
6) Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição	23
7) Risco relativo à concentração e pulverização	24
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO	24
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior	24
1) Risco de potencial conflito de interesse	24
2) Riscos variados associados aos Ativos	24
3) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	24
4) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	25
5) Risco de não realização de investimentos	25
6) Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras	25
7) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização	25
8) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA	25
9) Risco de execução das garantias atreladas aos CRA	26
10) Risco de decisões judiciais desfavoráveis	26
11) As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.	26
12) Riscos relativos à rentabilidade do investimento	26
13) Riscos de liquidez da carteira do Fundo	26
14) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	27
15) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos	27
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média	27
1) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	27
2) Risco relativo à concentração e pulverização	27
3) Risco de concentração da carteira do Fundo	27
4) Risco de diluição	28
5) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	28
6) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo	28
7) Risco de disponibilidade de caixa	28
8) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	28
9) Riscos relativos aos Ativos Alvo	28
10) Riscos relacionados aos investimentos nos Ativos Alvo	29
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor	29



1) Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	29
2) Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo	29
3) Risco de restrição na negociação	29
4) Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	29
5) Risco de descontinuidade do investimento.....	29
6) Risco de aporte de recursos adicionais	29
7) Riscos de despesas extraordinárias	30
8) Não existência de garantia de eliminação de riscos	30
9) Demais riscos	30
5. CRONOGRAMA	31
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	33
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência	34
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	37
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas.....	37
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)	37
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	41
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	41
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
Condições do Contrato de Distribuição.....	47
Montante Mínimo da Oferta	47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	47
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	47
8.4. Regime de Distribuição	47
Oferta Não Institucional	49
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	50
Oferta Institucional	51
Critério de Colocação da Oferta Institucional	51
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	51
Alocação e Liquidação da Oferta	52
Data de Liquidação da Oferta.....	52
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	53
Procedimento de Alocação	53
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	53
8.7. Formador de Mercado	53
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	53
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	55
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
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	61
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor	61
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente.....	61
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador	62
Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador.....	62
Conflito de Interesses	62
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
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	65
Contrato de Distribuição	65
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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	68
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	69
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	73
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	79
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	79
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	80
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	80
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	80
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	81
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	85
16.1. Informações sobre o Fundo.....	87
Base legal.....	87
Constituição.....	87



Prazo de Duração.....	87
Regulamento	87
Público-Alvo do Fundo.....	87
Características do Fundo.....	87
Objetivo do Fundo	87
Política de Investimento	88
Política de Distribuição de Rendimentos.....	89
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	89
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	89
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil	89
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil.....	90
Política de Divulgação de Informações	91
Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços	91
Taxa de Performance.....	91
Principais Prestadores de Serviços do Fundo.....	92
Experiência do Gestor no Agronegócio	95
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	97
16.2. Publicidade da Oferta	97

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO..	101
ANEXO II	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	105
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	161



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 49.844.718/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**"), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("**Resolução CVM 39**"), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39.

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição pública primária das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Cotas**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), a Lei nº 8.668/1993 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta será registrada por meio do rito ordinário previsto na Resolução CVM 160.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação (conforme indicada neste Prospecto) ("**Data de Emissão**").

Período de Distribuição

A subscrição das Cotas objeto da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**"). Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administrador do Fundo ("**Administrador**") e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

O aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") divulgado informará o Período de Reserva no qual os Investidores da Oferta poderão realizar seus Pedidos de Reserva.

O Anúncio de Início a ser divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará o Procedimento de Alocação e a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta ("**Data de Liquidação**").

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto ao Coordenador Líder, pelo Valor da Cota.

Nos termos da Instrução CVM 472, as importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo. As importâncias recebidas devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**") e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), o Pedido de Reserva 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.

Período de Reserva

Durante o período de **27 de abril de 2023 (inclusive) e 16 de maio de 2023 (inclusive)** (“**Período de Reserva**”), os Investidores indicarão no seu pedido de reserva (“**Pedido de Reserva**”) e/ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“**Custodiante**” e “**Escriturador**”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

O Pedido de Reserva ou ordem de investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160.

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 (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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; (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou

com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (**“Investidores Institucionais”**); e (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (**“Investidores Não Institucionais”**) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, **“Investidores”**), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento (**“Público Alvo da Oferta”**).

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 nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (**“Resolução CVM 11”**).

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

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e 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.

Os Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção **“4. Fatores de Risco”**, nas páginas 13 a 30 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA (**“MDA”**), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**“B3”**); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço de subscrição e integralização equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (**“Valor da Cota”**).

No âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (**“Montante Inicial da Oferta”**), representado por até 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial das Cotas.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (**“Montante Mínimo da Oferta”**), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido Valor da Cota será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador (“**Crêditos de Restituição de Valores**”); ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso se, implementando-se a condição prevista, pretende receber, (1) a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento da totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, referido Valor da Cota líquido pago a maior será devolvido conforme os Critérios de Restituição de Valores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta, que já tenham integralizado Cotas no âmbito da Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Caso o Investidor indique o item (2) do parágrafo acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Cotas.

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A presente Emissão de Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor e em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, nos Outros Ativos. Não obstante a tabela abaixo contendo descrição de operações sendo avaliadas pelo Gestor, **O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA**, sendo que os recursos serão alocados 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 saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CM 555”).

Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como Ativos-Alvo e, de forma remanescente, nos Outros Ativos (conforme abaixo definidos).

Para fins deste Prospecto: (1) “**Ativos**” significa, em conjunto, os Ativos-Alvo e os Outros Ativos; (2) “**Ativos-Alvo**” significa os ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no artigo 4º do Regulamento, tais como, mas não se limitando: (a) certificados de recebíveis do agronegócio (“**CRAs**”); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“**CRI**”); (c) cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“**FIAGRO**”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“**FII**”), e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”), desde que referidos FII e FIDC tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (d) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; (e) letras de crédito do agronegócio (LCA); (f) letras imobiliárias garantidas (LIG); e (g) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses; e (3) “**Outros Ativos**” significa os ativos adquiridos pelo Fundo que não sejam aqueles os Ativos-Alvo, conforme definição apresentada no Parágrafo Segundo do Artigo 5º do Regulamento.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos além do mencionado no pipeline indicado na tabela abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na auditoria jurídica, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sobre análise do Gestor ou em fase de tratativas, entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna do Gestor no caso de negociações com títulos e valores mobiliários ou ao Administrador quando se tratar de imóveis.



É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Atualmente, o pipeline de Ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, meramente indicativo, é composto por:

Operação	Sector	Garantia	INDEXADOR	Taxa	Duration	Exposição
CRA 1	Proteína	CF de Recebíveis, AF de imóveis e equipamentos e Aval	CDI+	5.25%	1.9	7.0%
CRI 1	Fertilizantes	CF de Recebíveis, conta vinculada e Guarantee Letter	CDI+	4.50%	2.5	7.0%
CRA 2	Logística	CF de Recebíveis, AF de equipamentos e aval	CDI+	4.50%	2.3	7.0%
CRA 3	Biodiesel	CF de Recebíveis, aval	CDI+	4.25%	2.8	7.0%
CRI 2	Distribuidor/ Revenda	AF de Imóveis, CF de Recebíveis	CDI+	4.00%	3.2	6.7%
CRA 4	Logística	AF de Frota (133%), CF de Recebíveis (133%)	CDI+	5.75%	2.0	6.7%
CRA 5	Distribuidor/ Revenda	Aval cruzado	CDI+	3.15%	2.4	6.7%
CRA 6	Açúcar e Etanol	100% em AF de Terras, Penhor de cana, fundo de reserva	CDI+	4.70%	2.3	6.7%
CRA 7	Biodiesel	CF de Recebíveis, AF de planta e aval holdings	CDI+	3.00%	3.9	6.7%
CRA 8	Cooperativa	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	4.70%	2.5	6.7%
CRA 9	Açúcar e Etanol	AF de canaviais e terreno, CF de Recebíveis	CDI+	5.50%	2.4	5.0%
Fiagro 1	Fiagro FIDC	Rating A-, 20% de subordinação	CDI+	4.00%	1.8	5.0%
CRA 10	Distribuidor/ Revenda	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	5.50%	1.9	4.2%
CRA 11	Agroindústria	CF de Recebíveis, AF de planta e aval holdings	CDI+	5.00%	2.8	3.3%
CRA 12	Açúcar e Etanol	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	4.00%	2.7	3.3%
CRA 13	Defensivos	Fiança dos acionistas, fundo reserva 1 PMT, CF de recebíveis	CDI+	4.74%	2.0	3.3%
CRA 14	Financeiro	CF de Recebíveis	CDI+	2.95%	1.8	3.0%
CRA 15	Distribuidor/ Revenda	25% Subordinação, Opção venda da CPR	CDI+	3.10%	1.8	2.7%
CRA 16	Açúcar e Etanol	AF de Terras, CF de Recebíveis	CDI+	6.00%	1.6	2.2%
			CDI+	4.45%	2.4	

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do pipeline acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

Caso, ao longo da análise do pedido de registro da Oferta perante a CVM, sejam identificados Ativos cuja aquisição pelo Fundo seja realizada com recursos da Oferta, serão inseridas as informações sobre tais Ativos que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que possam ser divulgadas publicamente.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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 atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Dentre os potenciais Ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta indicados no pipeline do item 3.1 acima, não há Ativos em situação de potencial conflito de interesses.

Para fins deste Prospecto, “**Pessoas Ligadas**” significa pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos a serem selecionados.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Cotas. No caso de distribuição parcial, o Gestor poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo acima. Ou seja, neste cenário, parte dos Ativos indicados não serão adquiridos pelo Fundo.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores 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 Investidores.

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 ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

1) 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, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

2) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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, consequentemente, 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.

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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a 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

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

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

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

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

4) Riscos institucionais

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

1) 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, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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 agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

1) Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

2) Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas - em comparação com ações e títulos públicos - seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

3) Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às

aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

4) Riscos jurídicos e regulatórios

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

5) Risco da morosidade da justiça brasileira

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

6) Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

7) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

8) Risco regulatórios

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

9) Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

De acordo com a Resolução CVM 39, até a publicação de norma definitiva que regule os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais o Fundo deverá observar provisoriamente as regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, ou seja, a Instrução CVM 472. Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

1) Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial indicados como Ativos Alvo, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos Outros Ativos. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos Alvo indicado na página 28 deste Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais Ativos ou caso o Gestor encontre Ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

2) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

3) Risco Operacional

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

4) 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.

5) Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FIAGRO tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

6) Ausência de garantia

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

7) Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pelo Administrador e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

8) A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

9) Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 28 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos

pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

10) Risco de não alteração do mercado de negociação das Cotas e liquidação antecipada do Fundo

O parágrafo terceiro do artigo 23 do Regulamento estabelece que o Administrador, conforme recomendação do Gestor, deverá providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores em até 5 (cinco) anos contados do encerramento da presente Oferta. Caso referida alteração não seja providenciada no prazo estabelecido, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo adicional de 2 (dois) anos para a liquidação do Fundo. Além disso, o Fundo também poderá ter sua liquidação antecipada aprovada por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

11) Risco de desempenho passado

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

12) Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

1) Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

2) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

3) Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos

de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos.

4) A importância do Gestor

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

RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

1) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado agroindustrial, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

2) 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 do agronegócio 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.

3) Administração e distribuição das Cotas.

O Fundo é administrado pelo Administrador e as Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, ambos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

1) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das Cotas, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Caso, ao término do Período de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

2) Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Valor da Cota para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

3) O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. 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.

4) Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

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.

5) Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os titulares das Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo XVI do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista do Fundo em caso de distribuição parcial das Cotas, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem qualquer juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

6) Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

1) Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

2) Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

3) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

4) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

5) Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos. Nesse caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, podendo assim perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

6) Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras

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

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

7) 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 consequente afetando adversamente as suas Cotas.

8) 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 pelo 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.

9) Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

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

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

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

10) Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

11) As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pelo administrador do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vendê-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

12) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo 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 a alienação dos Ativos beneficiados.

13) Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e 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 deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

14) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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

15) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

1) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos do setor do agronegócio, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

2) Risco relativo à concentração e pulverização

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

3) 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.

4) Risco de diluição

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

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

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

6) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

7) Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor global estabelecido no artigo 29 do Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

8) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

9) Riscos relativos aos Ativos Alvo

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

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página 25 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

10) Riscos relacionados aos investimentos nos Ativos Alvo.

O investimento nos Ativos Alvo apresenta riscos próprios que podem não terem sido analisados em sua completude, havendo a possibilidade, inclusive, de serem alcançados por obrigações do originador dos Ativos Alvo ou de terceiros em decorrência de pedidos de recuperação judicial, de falência, de planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar. Além disso, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, principalmente se as garantias vinculadas aos Ativos Alvo ainda não estiverem devidamente constituídas, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

1) Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

2) Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo

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

3) 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.

4) Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

5) Risco de descontinuidade do investimento

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 Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há 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 aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

6) Risco de aporte de recursos adicionais

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre

observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

7) Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso o Fundo não possua recursos suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

8) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

9) Demais riscos

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

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



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Evento	Etapas	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Pedido de registro da Oferta na CVM	10/03/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar Disponibilização da Lâmina da Oferta Início da Oferta a Mercado	19/04/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	20/04/2023
4	Início do Período de Reserva	27/04/2023
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Nova Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Preliminar Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	28/04/2023
6	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	05/05/2023
7	Registro da Oferta na CVM Encerramento do Período de Reserva	16/05/2023
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/05/2023
9	Procedimento de Alocação	17/05/2023
10	Data de Liquidação da Oferta	22/05/2023
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/11/2023

(1) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

(2) 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. 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 do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do Anúncio de Início.

(3) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta);
- (ii) **Gestor:** <https://capitaniainvestimentos.com.br/> (neste *website*, clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (iii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br/ (neste *website* acessar "Investimentos", clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” (se a Oferta ainda não tiver sido registrada) e em “Ofertas Registradas ou Dispensadas” (se a Oferta já tiver sido registrada), acessar em “R\$” em “Quotas de Fundos Imobiliários”, clicar em “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);
 - (v) **B3:** 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 “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
 - (vii) **Fundos.NET:** 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 “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).
- 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) devolução 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.

O Investidor interessado em subscrever Cotas no âmbito da Oferta deverá manifestar seu interesse durante o Período de Reserva, por meio do envio de Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso. No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Valor da Cota, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

O Fundo não realizou outras emissões de Cotas, de forma que não há histórico de cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Em caso de novas emissões de cotas pelo Fundo, nos termos do Regulamento, será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de Cotas no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do item (i) do Artigo 27 do Regulamento, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador das Cotas. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido acima deverá ser exercido pelo cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotista, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII do Regulamento. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício e cessão do direito de preferência serão realizados respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.

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)

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá diluição.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O preço de emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, foi fixado tendo como base o parâmetro de mercado adotado para primeiras emissões de cotas de FIAGRO.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21- Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão da B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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 em cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do setor do agronegócio a integrarem a carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 30 deste Prospecto Preliminar, 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 ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS 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, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 30 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.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 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 do protocolo do requerimento de registro da Oferta sob o rito ordinário, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 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.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo 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 parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 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.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 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 à 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.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 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 parágrafo primeiro artigo 69, 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. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese prevista no parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados *pro rata temporis*, 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, 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 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. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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 às 16:00 (dezesseis) 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 parágrafo quarto do artigo 70 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.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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 parágrafo primeiro do artigo 71 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 devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, 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 prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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 neste Prospecto, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Em 28 de abril de 2023, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta referente (i) ao aperfeiçoamento da descrição do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Gestor; e (ii) à disponibilização da nova versão do Regulamento do Fundo e, consequentemente, do Anexo II do Prospecto, para prever a alteração de que o exercício social do Fundo se encerrará em 31 de dezembro de cada ano ("Modificação da Oferta").

Considerando que o Período de Reserva foi iniciado, será aberto o período de desistência da adesão à Oferta, nos termos do Cronograma Indicativo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 65 deste Prospecto Preliminar.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.

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 Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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 Constituição do Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário*”, datado de 7 de março de 2023, que aprovou a constituição do Fundo, os termos e condições da Emissão, da Oferta das Cotas, bem como o Valor da Cota, dentre outras deliberações (“*Ato do Administrador*” ou “*Instrumento de Constituição do Fundo*”).

8.4. Regime de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual, em relação à Oferta Institucional, leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, sendo que na Oferta Não Institucional tais elementos não poderão ser em hipótese alguma considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“*Plano de Distribuição*”).

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

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo;
- (ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;



- (iv) durante o Período de Reserva os Investidores formalizarão Pedidos de Reserva;
- (v) observados os termos e condições deste Contrato, o período de distribuição da Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) o registro para depósito das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (vi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto ao Coordenador Líder, conforme disposto na Seção 8.4 “Regime de Distribuição - Oferta Não Institucional” nas páginas 49 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) ainda durante o Período de Reserva, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção 8.4 “Regime de Distribuição - Oferta Institucional” nas páginas 51 deste Prospecto Preliminar;
- (viii) até a data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.
- (ix) após o término do Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (x) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xi) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea “xiii” abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador;
- (xiii) caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Valor da Cota. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investidor não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores serão canceladas;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Emissão.

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

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder (“**Oferta Não Institucional**”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

É vedada a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição do Lote Adicional, observado que tal vedação não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Art. 56 da Resolução CVM 160. Na hipótese do item (iii) acima, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto aos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas das Cotas por eles demandadas (“Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas”).

No mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que é vedada a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição do Lote Adicional, observadas as Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito acima;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva ressalvada a possibilidade de rateio abaixo;
- (iv) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii) e (v) acima, e na seção 7.3 na página 41 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 30 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELE ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR A SUA RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional 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.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas - arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar ao Coordenador Líder, conforme o caso, seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, ou suas ordens de investimento, até o Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que é vedada a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição do Lote Adicional, observadas as Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo Valor da Cota, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção 7.3 na página 41 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do MDA.

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. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, o Pedido de Reserva 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, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM 160.

Com base nos Pedidos de Reserva e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores, ao Coordenador Líder, este verificará durante o Procedimento de Alocação se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas.

Após a verificação da alocação das Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder liquidará as ordens recebidas na forma prevista na cláusula abaixo.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, ao Coordenador Líder.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Valor da

Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (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, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Reserva, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), 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 (sem considerar as Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional) e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as Exceções de Colocação para Pessoas Vinculadas.

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 na página 37 deste Prospecto.

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 “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 23 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

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

Durante a Oferta, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.7. Formador de Mercado

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo (i) se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) na hipótese de distribuição parcial, conforme descrito no item 2.6, na página 5 deste Prospecto; ou (iii) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

Em anexo a este Prospecto Preliminar, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo III na página 105 deste Prospecto.

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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Gestor e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

A XP Inc., controladora indireta da XP Investimentos, detém indiretamente, por meio do XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP XP Managers”), ações representativas de 20% do capital social total e votante da Capitânia Holding S.A. (CNPJ/ME 41.417.409/0001-95) que foram adquiridas em 03 de agosto de 2021. A Capitânia Holding S.A., por sua vez, detém 100,0% do capital social do Gestor, da Capitânia Invest S.A., da Capitânia Gestão de Investimentos Ltda. e da Capitânia Advisors S.A. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pela XP Inc. Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Adicionalmente, além de receber uma comissão de distribuição e estruturação da Oferta, conforme prevista na seção “Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 68 deste Prospecto, até que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder: (i) parcela do montante exclusivamente destinado aos serviços de gestão da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Administradora; e (ii) parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

O Gestor poderá vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Gestor. E poderá vir a deter no futuro participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pela XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, assim como a XP Investimentos e/ou outras sociedades do seu grupo econômico e/ou fundos de investimento geridos ou administrados por tais sociedades poderão deter participação em fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Gestor declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP Investimentos como instituição intermediária da Oferta. Ainda, o Gestor declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Gestor e a XP Investimentos ou qualquer sociedade de seu grupo econômico no presente momento.

Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente

Tendo em vista que o Fundo encontra-se em fase pré-operacional, não há auditor independente contratado para o Fundo até a presente data. Sendo certo que, o Administrador deverá prover o Fundo com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo Administrador conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Custodiante e Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como Administrador do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, nos termos do art. 34, §1º, inciso IV da Instrução CVM 472.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação, conforme descrito neste Prospecto.

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário*”, celebrado em 19 de abril de 2023 entre o Administrador, o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“**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.

Condições do Contrato de Distribuição

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para distribuição das Cotas;
- (ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar o Gestor (em conjunto “Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor observado o disposto na Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição;
- (iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) Obtenção do registro ordinário da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;
- (v) Obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, este Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Ato do Administrador, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outros que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica e do procedimento de *back-up* realizados pelo seu Assessor Legal nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) Recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo do Gestor atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, deste Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de *due diligence*, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (ix) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (x) Suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor, o Administrador e o Fundo serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;



- (xi) Recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo Gestor e pelo Administrador, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Gestor, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da documentação da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiv) Obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xv) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xviii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento;
- (xix) Que, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador do Fundo e constantes na documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, 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 (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

- (xxi) Não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura 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 (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiii) Cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) Recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) 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, Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) Não ocorrência de alterações na legislação e na regulamentação em vigor, inclusive com relação à Lei nº 8.668/93, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos Investidores;
- (xxviii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador do Fundo, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) Rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor ou do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as 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 Gestor 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;
- (xxx) Autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxxi) Acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas.

As Condições Precedentes da Oferta que dependiam direta ou indiretamente dos Ofertantes ou vinculados foram observadas previamente à divulgação do Aviso ao Mercado.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, os quais serão arcados diretamente pelo Fundo, após o encerramento da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,73	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	6.750.000,00	2,25%	0,23	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	720.946,32	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	275.000,00	0,09%	0,01	0,09%
Tributos sobre Pagamento dos Assessores Legais	29.371,89	0,01%	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	11.224,12	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	131.250,00	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,01%	0,00	0,01%
TOTAL	12.254.363,32	4,09%	0,41	4,10%

(1) O custo da Oferta por Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HAVERÁ TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA, DE FORMA QUE TODOS OS CUSTOS DA OFERTA SERÃO ARCADOS DIRETAMENTE PELO FUNDO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS ORIUNDAS DO EXERCÍCIO DO LOTE ADICIONAL.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 9 deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

O Coordenador Líder e os Ofertantes declaram que divulgarão as informações exigidas neste item 12.1 caso no curso da Oferta seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento do Agronegócio” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo, que aprovou a Oferta e a Emissão

Anexo II - Ato do Administrador que aprovou o Regulamento (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III - Declaração de Veracidade do Administrador, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo IV - Declaração de Veracidade do Gestor, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo V - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo VI - Declaração de Emissor Registrado, nos termos do item “c”, do inciso “i” do artigo 27 da Resolução CVM 160

Anexo VII - Estudo de Viabilidade

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.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *websites*:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário”, acessar “Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

ADMINISTRADOR

www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (Para acessar o documento procurado, neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º andares, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br Website: xpi.com.br/administracao-fiduciaria
Gestor	CAPITÂNIA CAPITAL S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485, 3º andar, Edifício Torre Norte, conjunto 31 CEP 01452-002, São Paulo - SP At.: Arturo Profili Telefone: (11) 2853-8800 E-mail: invest@capitania.net Website: https://capitaniainvestimentos.com.br/

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	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º andares, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Tel: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Assessores Legais do Coordenador Líder	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 - São Paulo At.: Bruno Cerqueira João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 (11) 2504-4279 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com jbertanha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
Assessores Legais do Gestor	PINHEIRO GUIMARÃES Avenida Rio Branco, 181 - 27º andar CEP 20040-918 - Rio de Janeiro At.: Paula Pessoa Telefone: (21) 4501-5000 E-mail: ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br Website: www.pinheiroguimaraes.com.br

**Escriturador e
Custodiante**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, 3.434, bloco 7, sala 201
Rio de Janeiro - RJ
At.: Raphael Magalhães Morgado
Tel: +55 (21) 3514-0000
E-mail: estrutura@oliveiratrust.com.br /
sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

**Agente de
Controladoria**

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.

Avenida das Américas, 3.434, bloco 7, sala 201
Rio de Janeiro - RJ
At.: Raphael Morgado
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br /
sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br /
Website: https://www.oliveiratrust.com.br/

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.

Tendo em vista que o Fundo encontra-se em fase pré-operacional, não há auditor independente contratado para o Fundo até a presente data, sendo certo que, nos termos do Regulamento, o Administrador realizará a contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo Administrador conforme suas políticas internas, e sendo os honorários pagos pelo Fundo.

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2023 e foi registrado na CVM em 7 de março de 2023 sob o nº 0323015.

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 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.

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.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor 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 Gestor e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III, IV e V.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu Regulamento e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis.

Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 7 de março de 2023.

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário”, datado de 19 de abril de 2023, nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no capítulos “Do Fundo”; “Do Público Alvo”; “Do Prazo de Duração”; “Objetivo e Política de Investimento do Fundo”; “Da Administração do Fundo”; “Da Gestão do Fundo”; “Custódia, Auditoria, e Distribuição”; “Da Substituição do Administrador e do Gestor do Fundo”; “Da Remuneração do Administrador”; “Dos Fatores de Risco”; “Do Patrimônio Líquido e do Provisionamento”; “Das Cotas do Fundo e da Sua Negociação”; “Da Primeira Emissão de Cotas”; “Da Emissão de Novas Cotas do Fundo”; “Da Amortização de Cotas e Liquidação do Fundo”; “Da Distribuição de Resultados”; “Da Divulgação de Informações”; “Da Assembleia Geral de Cotistas”; “Dos Representantes de Cotistas”; “Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis do Fundo”; “Dos Encargos do Fundo”; “Da Tributação Aplicável” e “Do Foro”.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário”, acessar “Capitânia Agro Crédito Fiagro-Imobiliário”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público-Alvo do Fundo

O Fundo destina-se ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua Política de Investimento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como Ativos-Alvo, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei 8.668/93 e pela Resolução CVM 39, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

O Fundo é classificado como tipo ANBIMA “Híbrido Gestão Ativa”, segmento de atuação “Títulos e Valores Mobiliários”.



Política de Investimento

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor descritos no Parágrafo Quinto do Regulamento, o Administrador observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da Instrução CVM 555.

O Fundo não investirá diretamente em imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o Fundo detenha imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos ATIVOS-ALVO detidos pelo Fundo. Nesse sentido, caso o Fundo venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos Ativos-Alvo estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do patrimônio líquido do Fundo poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, o Administrador e o Gestor, conforme previsto no Artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no caput deste Artigo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

Não obstante o parágrafo acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, o Administrador deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, Parágrafo Sexto, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

Na aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, o Gestor embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

O valor de aquisição dos Ativos-Alvos ou Outros Ativos do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos-Alvo ou Outros Ativos pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

A parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver investida nos Ativos-Alvo será utilizada na aquisição de Outros Ativos, quais sejam:

- (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN;
- (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN;
- (c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores;
- (d) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; e
- (e) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliários, na forma da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

Política de Distribuição de Rendimentos

O Fundo poderá distribuir a seus cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, limitado ao lucro contábil acumulado. A distribuição prevista acima poderá ser realizada mensalmente pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, com pagamento sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês subsequente ao auferimento dos rendimentos e ganhos pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.

Farão jus aos rendimentos de que acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo não possui uma rentabilidade mínima pretendida ou garantida.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor do Fundo pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.capitaniainvestimentos.com.br>.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Tributação no nível da carteira do Fundo

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda (“IR”) no nível da carteira do Fundo, ressalvado que:

1. aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR Retido na Fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados no item (a) abaixo, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a isenção de IRRF para os itens (b) e (c):
 - (a) Certificado de Depósito Agropecuário (“CDA”), Warrant Agropecuário (“WA”), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (“CDCA”), LCA, CRA e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira (“CPR-F”);
 - (b) cotas de FIAGRO e cotas de FII, em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
 - (c) Letras Hipotecárias (“LH”), CRI e LCI.
2. o IRRF incidente no nível da carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado.
3. considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua carteira.
4. as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; e (ii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas

jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O IRRF ou o IR sobre ganhos de capital será considerado: (i) definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, o Cotista residente no Brasil pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de serem cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o Fundo possua Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e
- (c) o Cotista pessoa física não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou seja titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao 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 no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96 (“Cotistas 4373”), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas 4373 na alienação de cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

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 de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”). 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.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS INVESTIDORES DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

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.

Política de Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

A divulgação de informações referidas no Regulamento deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos no Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleia geral e procedimentos de consulta formal.

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

O Fundo pagará pela prestação de serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração de Cotas e gestão da carteira do Fundo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo o IFIX, o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) devidos na primeira data de pagamento da Taxa de Administração e, após a primeira data de pagamento da Taxa de Administração, o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Taxa de Administração engloba a remuneração devida ao Gestor em decorrência da prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, conforme estabelecida no Contrato de Gestão, que será descontada do valor total da Taxa de Administração e que será calculada e paga nos termos do parágrafo primeiro do artigo 17 do Regulamento. Ainda, o Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo e pago ao Gestor uma Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TPN = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:

TPN = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

N = mês de competência

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentosm-1 efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLCn = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentosm-1 efetivamente pagos})$$

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBn \times (1 + \text{Benchmark}) \times /252$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI + 1% (um por cento) ao ano.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Na primeira data de apuração, PLBn será o valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Para os fins do cálculo de atualização do PLBn e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso ocorram novas emissões de Cotas: (a) o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de Cotas. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, seja inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo

Gestor

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de janeiro de 2023, o conglomerado tinha o PL de R\$ 27,2 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).

R\$ 27,2 bilhões sob gestão em 31.01.2023

20 anos de história

27 Profissionais focados em Gestão

47 Fundos de Investimento

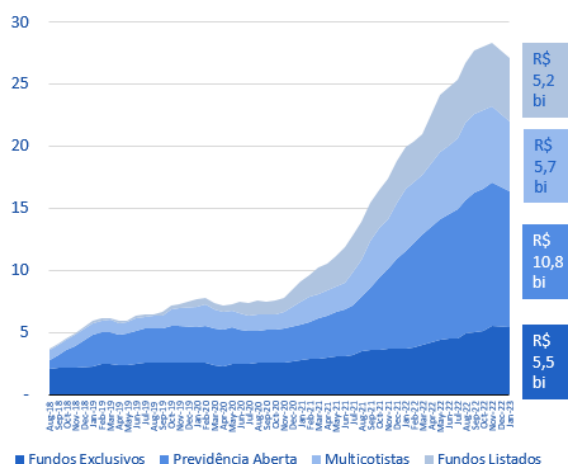
Sócios com mais de **20** anos de experiência

Mais de **350.000** investidores

Rating de Qualidade **MQ2** Moody's

Fonte: Capitânia, Ranking de Gestores de Fundos de Investimento (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm) e Relatórios da Moody's de setembro/22

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia desde agosto de 2018:



Fonte: Capitânia

A gestora conta atualmente com 29 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.

COORDENAÇÃO	GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	GESTÃO IMOBILIÁRIO	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	RISCO E COMPLIANCE
Ricardo Quintero	Arturo Profili, CGA Christopher Smith, CGA, CFA Andreia Golbspan Monik Dourado, CGA Rogério Lino, CFA Leonardo Salles Adriano Ribeiro Carlos Fernandes, CGA	Caio Conca, CGA Fábio Góes, CGA Gustavo Moura Pedro Lobo Alexandre Alfer Vitor Pacheco	Carlos Simonetti Flavia Krauspenhar Camila Lupino Lucieli Andrade Matheus Cavalcanti Gustavo Castillo	César Lauro, FRM Rafael Piccinini Arthur Castro Jorge Manoel Agnelo Santos Diogo Luschini

Fonte: Capitânia

Uma boa parte da equipe foi formada dentro da própria Capitânia.

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Ricardo Quinteiro	Pactual		ING				BoFA																						
César Lauro	Intervest		Pactual			JGP	BoFA																						
Arturo Profili				ING			BoFA																						
Flávia Krauspenhar					Colia	JPM	BoFA																						
Carlos Simonetti				ING							BCP		BBI	DBK	RBS														
Caio Conca																													
Carlos Fernandes																													
Fábio Cabral																													
Christopher Smith																													
Monik Dourado																													
Rafael Piccinini																													
Gustavo Moura																													
Pedro Lobo																													
Andréia Goltspan																													
Leonardo Salles																													
Arthur Castro																													
Jorge Manoel																													
Agnelo Santos Jr.																													
Rogério Lino																													
Alexandre Alfer																													
Adriano Ribeiro																													
Vitor Pacheco																													
Diogo Luschini																													

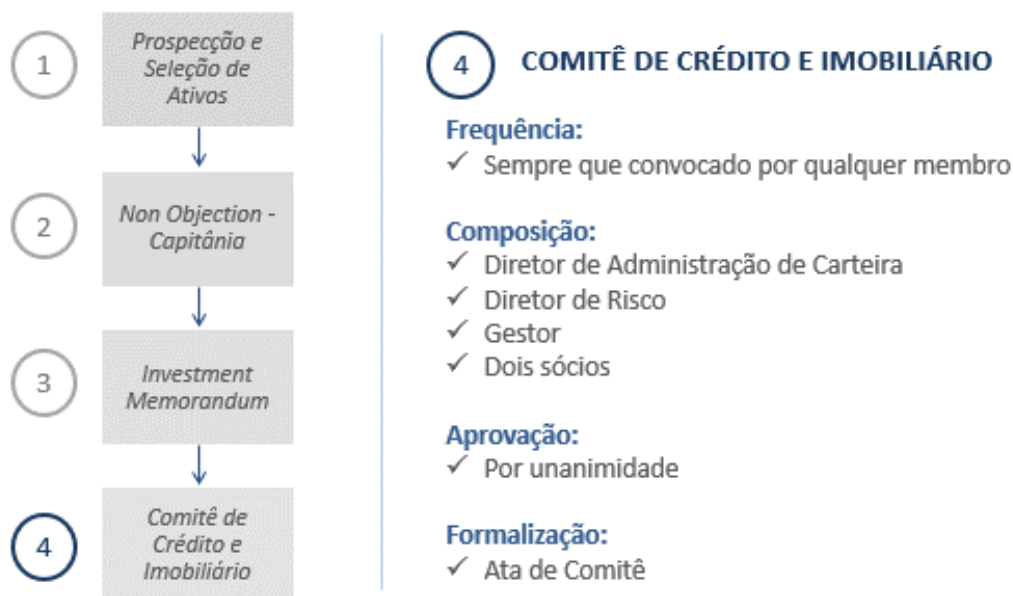
Fonte: Capitânia

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



Fonte: Capitânia

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança sólidas:



Fonte: Capitânia

A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos.

Experiência do Gestor no Agronegócio

A Capitânia possui um braço de consultoria financeira e é líder na prestação de serviços em Consultoria de Riscos Financeiros no Brasil. A consultoria já atuou em mais de 300 contratos em mais de 100 empresas de diversos tamanhos, desde médias companhias com faturamento atual de R\$ 300 milhões até companhias gigantes com faturamento na casa de dezenas de bilhões de reais.

CLIENTES DO SETOR AGRO

ADECOAGRO	IPIRANGA PETRÓLEO	USINA CEVASA
ALGAR AGRO	M DIAS BRANCO	USINA IPIRANGA
ALIBRA	MOINHO IGUAÇU	USINA SANTA FÉ
BELAGRÍCOLA	MOINHO PAULISTA	USINA SÃO MANOEL
BIOSEV	MONTECITRUS	VIBRA AGRO
BUNGE	NUFARM	
CERRADINHO	OUROFINO	
CIBRA	PEDRA	
COFCO	AGROINDUSTRIAL	
COPERSUCAR	RAÍZEN	
COSAN	SÃO MARTINHO	
DEXCO	SLC	
FERTGROW	TEREOS	
FIAGRIL	USINA BATATAIS	
FS BIOENERGIA	USINA LINS	

Fonte: Capitânia

A consultoria já atuou em uma ampla gama de setores, incluindo o agronegócio brasileiro, argentino e uruguaio. Nestes anos a empresa desenvolveu expertise nas mais variadas culturas agrícolas com projetos diversos.

PRINCIPAIS PROJETOS

Gestão de Riscos Financeiros
Política de Gestão de Riscos
Precificação e Controle de Derivativos
Contabilidade de Hedge
Política de Caixa e Dívida
Soluções Sistêmicas

ATUAÇÃO EM DIVERSOS MERCADOS

AGRÍCOLA: Açúcar, Algodão, Boi Gordo, Café, Laranja, Milho, Soja, Trigo

ENERGIA: carvão, diesel, etanol, gasolina, eletricidade, heating oil, petróleo

QUÍMICOS: Borracha, DEA, Eteno, Nafta, NPK

METAIS E OUTROS: Aço, Alumínio, Celulose, Cobre, Frete, Ouro

MOEDAS

ÍNDICES E JUROS

Fonte: Capitânia S.A.

A gestora irá usar todo o know how da dinâmica do setor agro para estudar a exposição ao risco de commodities e exposição cambial de cada empresa antes de executar os investimentos. O foco principal será filtrar as empresas com melhor gestão de risco e que consigam honrar os compromissos financeiros independentemente do cenário adverso que o mercado de commodities e ou câmbio atravessar.

Administrador

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

O Administrador possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007. Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Grupo Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Em 2021, ocorreu o evento de cisão entre Itaú Unibanco e XP e, em 30 de junho de 2022, a participação total do Grupo Itaú, incluindo Itaúsa e outras holdings de controladores do grupo, era de 25,01%. Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$150 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca “XP Asset”, que

oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” (www.rico.com.vc) e “Clear” (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.300 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$846 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R\$54 bilhões em ativos sob custódia. A sua carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R\$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF, FII, FIAgro, FIP), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de Renda Fixa e Híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R\$ 26,12 bilhões de acordo com a divulgação do Ranking ANBIMA de Junho de 2022.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2021, a XP atuou no follow-on da Light no valor de R\$2,7 bilhões; IPO do Patria no valor de US\$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R\$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R\$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R\$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R\$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R\$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R\$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R\$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R\$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de R\$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R\$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R\$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R\$281,1 milhões; follow-on da Rede D’Or no valor de R\$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R\$400,4 milhões; follow-on da Vibra Energia no valor de R\$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R\$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R\$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R\$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US\$150,0 milhões; IPO de Agrolaxy no valor de R\$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R\$3,4 bilhões; IPO da Unifique no valor de R\$863,4 milhões; IPO da Brisanet no valor de R\$1,3 bilhão; IPO da Raízen no valor de R\$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R\$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R\$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R\$1,1 bilhão; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R\$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP atuou no follow-on da BR Partners no valor de R\$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R\$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R\$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R\$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R\$1,0 bilhão.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta);
- (ii) Gestor: <https://capitaniainvestimentos.com.br/> (neste *website*, clicar em “Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br/ (neste *website* acessar “Investimentos”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” (se a Oferta ainda não tiver sido registrada) e em “Ofertas Registradas ou Dispensadas” (se a Oferta já tiver sido registrada), acessar em “R\$” em “Quotas de Fundos Imobiliários”, clicar em “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);
- (v) B3: 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 “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vi) Fundos.NET: 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 “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Capitânia Agro Crédito FIAGRO-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 135, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administrador"), RESOLVE:

- (i) constituir o CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, na categoria imobiliário, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 39, de 13 de julho de 2021, e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado ("Fundo");
- (ii) aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), no teor e na forma do documento constante do Anexo A ao presente instrumento;
- (iii) indicar o(a) Sr(a). Lizandro Sommer Arnoni como diretor(a) responsável pela administração do Fundo;
- (iv) aprovar a contratação da Capitânia Capital S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, n.º 102, 6º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório n.º 19.133, de 1º de outubro de 2021, para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo;
- (v) aprovar a contratação da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, para prestar os serviços de custódia dos ativos e escrituração de cotas do Fundo;
- (vi) aprovar a contratação da Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 202, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.150.453/0001-20, para prestar os serviços de controladoria dos ativos do Fundo;
- (vii) aprovar a 1ª (primeira) emissão de até 30.000.000 (trinta milhões) de cotas do Fundo, em classe e série únicas ("Cotas" e "Primeira Emissão", respectivamente), sem considerar o

Lote Adicional (conforme definido abaixo), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"), na data de emissão das Cotas da Primeira Emissão, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta") para distribuição pública, em regime de melhores esforços, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente). Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos mesmos termos e condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas ("Lote Adicional"), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou modificação da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta terá como público alvo investidores em geral, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Os demais termos e condições da Oferta estarão descritos na documentação da Oferta; e

- (viii) aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta;

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 7 de março de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by
Laís Helena Octaviano Manarin
Assinado por: LAÍS HELENA OCTAVIANO MANARIN:41129911999
CPF: 41129911999
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 07/03/2023 19:30:33 BRT

Por: Laís Helena Octaviano Manarin
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Bernardo Amaral Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:64301578781
CPF: 04301578781
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 07/03/2023 19:37:36 BRT

Por: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: CRO

ANEXOS II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO E A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 135, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 49.844.718/0001-53 ("Fundo"), considerando que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, RESOLVE:

- (i) alterar o Artigo 55 regulamento do Fundo ("Regulamento") para estabelecer que o exercício social do Fundo se encerra em 31 de dezembro de cada ano, passando o Regulamento a vigorar na forma do documento constante do Anexo A ao presente instrumento;

Este instrumento, com seu anexo, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019, sendo devidamente registrado junto à CVM.

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

0CC8D303374B45C...
Por:
Cargo:

DocuSigned by:

FDF7ECA4205A4D2...
Por:
Cargo:

ANEXO A

REGULAMENTO DO CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

DEFINIÇÕES

"ADMINISTRADOR":	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
AGENTE DE CONTROLADORIA	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO .
"ASSEMBLEIA GERAL":	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
"ATIVOS-ALVO":	Ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no Artigo 4º deste REGULAMENTO , tais como, mas não se limitando: (a) certificados de recebíveis do agronegócio (" CRAs "); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" CRI "); (c) cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (" FIAGRO "), cotas de fundos de investimento imobiliário (" FII "), e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (" FIDC "), desde que referidos FII e FIDC tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (d) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; (e) letras de crédito do agronegócio (LCA); (f) letras imobiliárias garantidas (LIG); e (g) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação

	e regulamentação aplicáveis e desse REGULAMENTO , a critério do Gestor e independentemente de deliberação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS , salvo nas hipóteses de conflitos de interesses;
"ATIVOS":	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS .
"BACEN":	Banco Central do Brasil.
"BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO"	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO , <u>ou</u> (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO , como por exemplo, o IFIX, o valor de mercado do FUNDO , calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"B3":	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
"COTAS":	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
"COTISTA" ou "COTISTAS":	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CRA":	Certificados de Recebíveis do Agronegócio.
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários.

"CONTRATO DE GESTÃO":	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pelo ADMINISTRADOR , e o GESTOR .
"CUSTODIANTE":	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"DIA ÚTIL":	Significa qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL , conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
"DISTRIBUIDOR":	O próprio ADMINISTRADOR ou Instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição pública das COTAS do FUNDO .
"ENCARGOS":	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .
ESCRITURADOR	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das Cotas.
"FATORES DE RISCO":	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
"FUNDO":	Este CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO .
"FIAGRO":	Fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais.

"GESTOR":	CAPITÂNIA CAPITAL S.A. , sociedade por ações com sede na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
"GRUPO CAPITÂNIA":	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do GESTOR , sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"INSTRUÇÃO CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"INSTRUÇÃO CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
"JUSTA CAUSA":	(a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação do GESTOR em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do GESTOR de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio GESTOR ; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR ; ou (d) substituição do atual GESTOR por outro pertencente ao GRUPO CAPITÂNIA .
"LCA":	Letra de Crédito do Agronegócio.

"LEI 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"MONTANTE MÍNIMO":	Valor mínimo de subscrição e integralização da PRIMEIRA EMISSÃO de COTAS , correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , poderá solicitar ao DISTRIBUIDOR o encerramento da distribuição das COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
"OUTROS ATIVOS":	Ativos adquiridos pelo FUNDO que não sejam aqueles elencados nos ATIVOS-ALVO , conforme definição apresentada no Parágrafo Segundo do Artigo 5º deste REGULAMENTO .
"PATRIMÔNIO LÍQUIDO":	O patrimônio líquido do FUNDO , calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO .
"POLÍTICA DE INVESTIMENTO"	A política de investimento do FUNDO , conforme o Capítulo IV, por meio da qual o FUNDO buscará o seu objetivo, sendo que o FUNDO tem como Política de Investimento a aquisição dos ATIVOS-ALVO , realizando preponderantemente investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, e de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do FUNDO que não esteja aplicada em ATIVOS-ALVO , nos OUTROS ATIVOS .
"PRIMEIRA EMISSÃO":	A primeira emissão de COTAS do FUNDO .

"PÚBLICO-ALVO":	O público-alvo do FUNDO , o qual é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN , companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
"REGULAMENTO":	Este regulamento do FUNDO .
"REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS":	O(s) representante(s) de COTISTAS eleito(s) nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.
"RESOLUÇÃO CVM 30":	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"RESOLUÇÃO CVM 39":	Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho 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.
"SEMESTRE CIVIL":	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
"TAXA DE ADMINISTRAÇÃO":	Remuneração do ADMINISTRADOR e do GESTOR , conforme disposto no Artigo 17 deste REGULAMENTO .
"TAXA DE PERFORMANCE":	A remuneração devida pelo FUNDO e paga ao GESTOR à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 18 deste REGULAMENTO .

CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento nas

cadeias produtivas agroindustriais da categoria FIAGRO-imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei 8.668/93, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do Artigo 2º da Resolução CVM 39 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e pelo presente **REGULAMENTO**, com prazo indeterminado, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 23 abaixo.

Parágrafo Primeiro – Até que futura regulamentação da CVM sobre os **FIAGRO** seja editada, o **FUNDO** deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39.

Parágrafo Segundo – A ausência de regulamentação específica e completa sobre os **FIAGRO** pode sujeitar os investidores do **FUNDO** a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos **FIAGRO** que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada de forma provisória nos termos da Resolução CVM 39.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo **BACEN**, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 23 abaixo.

CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O **FUNDO** tem como objetivo proporcionar aos **COTISTAS** a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como **ATIVOS-ALVO**, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei 8.668/93 e pela Resolução CVM 39, observados os fatores de risco inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Na verificação de enquadramento da carteira do **FUNDO** aos limites por emissor descritos no Parágrafo Quinto abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Artigo 102 da Instrução CVM 555.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o **FUNDO** detenha imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos pelo **FUNDO**. Nesse sentido, caso o **FUNDO** venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos **ATIVOS-ALVO** estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário do **FUNDO**. Nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, conforme previsto no Artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste Artigo, e concentração de risco, definidos no **REGULAMENTO** e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quarto. Não obstante o Parágrafo Terceiro acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do **FUNDO** no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos **COTISTAS**, o **ADMINISTRADOR** deverá comunicar à **CVM**, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à **CVM** do reenquadramento do Fundo, no momento que ocorrer.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** deverá observar os limites de concentração por emissor e modalidades de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de ativos financeiros referidos no Artigo 45, Parágrafo Sexto, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Parágrafo Sexto. Os requisitos previstos nos Parágrafos Primeiro e Quinto acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas do Fundo, durante o prazo de 180

(cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da distribuição, conforme Artigo 107 da Instrução CVM 555.

Artigo 5º. Na aquisição dos **ATIVOS-ALVO** pelo **FUNDO**, o **GESTOR** embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro. O valor de aquisição dos **ATIVOS-ALVOS** ou **OUTROS ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS-ALVO** ou **OUTROS ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Parágrafo Segundo. A parcela do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** que não estiver investida nos **ATIVOS-ALVO** será utilizada na aquisição de **OUTROS ATIVOS**, quais sejam:

- (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo **BACEN**;
- (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo **BACEN**;
- (c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores;
- (d) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; e
- (e) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – imobiliários, na forma da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo **GESTOR** e pelo **ADMINISTRADOR**, da Política de Investimento prevista neste **REGULAMENTO** e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos **COTISTAS**, ou mesmo perdas superiores ao capital investido,

situação em que (i) o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** passa a ser negativo e (ii) os **COTISTAS** respondem por eventual **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** negativo do **FUNDO**, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

Parágrafo Quarto. O objetivo definido neste **REGULAMENTO** não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo **GESTOR** e/ou pelo **ADMINISTRADOR**, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo **GESTOR** no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no **FUNDO** não são garantidos pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Parágrafo Quinto. É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 472:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os **ATIVOS**;
- (ii) manter posições em mercados derivativos a descoberto ou que não sejam para fins de proteção patrimonial, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos;
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Parágrafo Sexto. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos nos Parágrafos do Artigo 4º acima, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**.

Parágrafo Sétimo. Para efeito do disposto no Parágrafo Primeiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo Oitavo. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo **BACEN** ou pela **CVM**, as posições detidas pelo **FUNDO** em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Nono. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste **REGULAMENTO**.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 6º. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 7º. Sem prejuízo das obrigações previstas na Instrução CVM 472, ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**:

- I. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) o livro de atas das assembleias gerais;
 - c) o livro ou lista de presença de cotistas;
 - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
 - e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
 - f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos

relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

III. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

IV. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de Cotas do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO**;

V. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

VI. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

VII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;

IX. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste **REGULAMENTO**;

X. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 4º deste **REGULAMENTO**, caso o **FUNDO** venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XIV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461/09 do **BACEN** e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a **COTISTAS** condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** serão suportadas pelos próprios **COTISTAS** condenados.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, sem prévia anuência dos **COTISTAS**, nos termos do Artigo 15, II, "a" e "b" da Instrução CVM 472 e sem prejuízo das atribuições do **GESTOR**, conforme disposto neste **REGULAMENTO**:

- (a) aquisição de **ATIVOS**, para integrar ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimentos e com a Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
- (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos **ATIVOS** do **FUNDO**; e
- (c) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos **ATIVOS** que integrem ou que integrarão o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, de acordo com este **REGULAMENTO** e com a Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos **COTISTAS** sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;

- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e **COTISTAS** que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, se houver;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste **REGULAMENTO**, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Artigo 8º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO, deste **REGULAMENTO**, da deliberação ou de determinação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Único. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos **COTISTAS** e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Artigo 9º. O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, e seus respectivos empregados, salvo nas hipóteses previstas no *caput* do Artigo 8º acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verificada sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, seus respectivos administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo Primeiro. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput* acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo Segundo. O disposto no *caput* e no Parágrafo Primeiro deste Artigo 9º prevalecerá até a execução de decisão judicial transitado em julgado.

Parágrafo Terceiro. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do **FUNDO** e dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, pelo **ADMINISTRADOR**, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as devidas providências a ela relacionadas, de acordo com o que o **FUNDO**, por meio dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** ou de deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**, venha razoavelmente a requerer, ficando o **ADMINISTRADOR** desde logo autorizado a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

Parágrafo Quarto. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de o **ADMINISTRADOR** pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da **ASSEMBLEIA GERAL**.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 10. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 4º, Parágrafo Segundo acima, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS-ALVO** e pelos **OUTROS ATIVOS**, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** e dos **OUTROS ATIVOS**, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Artigo 11. A competência para gerir a carteira do **FUNDO**, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, cabe com exclusividade ao **GESTOR**, sem prejuízo dos poderes de representação do **FUNDO** que cabem ao **ADMINISTRADOR** e das demais disposições deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** pode delegar os poderes de representação ao **GESTOR**, sem prejuízo do dever de informação ao **ADMINISTRADOR**, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o **GESTOR** possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO**, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários e outros instrumentos correlatos.

Parágrafo Segundo. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto ("**Política de Voto**") em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS**.

Parágrafo Terceiro. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS**.

Artigo 12. Não obstante o estabelecido no Artigo anterior, é de responsabilidade do **GESTOR**:

- I. proceder à análise e seleção dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos **ATIVOS-ALVO**;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a Política de Investimentos descrita neste **REGULAMENTO**;
- IV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL**, no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO** ou qualquer outra que julgue necessária; e
- V. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS-ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do inciso II do Artigo 31 da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO:

- I. Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;
- II. Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;
- III. Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**.
- IV. Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

CAPÍTULO VII CUSTÓDIA, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 13. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo **BACEN** ou pela CVM.

Parágrafo Terceiro. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

Parágrafo Quarto. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 14. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 15. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR** ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas no *caput* deste Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem Justa Causa, por deliberação dos **COTISTAS** reunidos em **ASSEMBLEIA GERAL**, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao **GESTOR**:

- (i) da parcela da Taxa de Administração devida ao **GESTOR** e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição, conforme consta do Contrato de Gestão, de forma proporcional, até a data da destituição sem Justa Causa; e
- (ii) da parcela da Taxa de Administração devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do Contrato de Gestão, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva destituição ou renúncia (conforme aplicável), sendo certo que tal parcela deverá ser no mínimo igual ao valor da última parcela da Taxa de Administração recebida

pelo **GESTOR** antes de sua destituição ou renúncia, conforme o caso, ainda que a Taxa de Administração seja reduzida após sua efetiva destituição ou renúncia.

Parágrafo Nono. Até que a taxa prevista no item (ii) do Parágrafo Oitavo acima tenha sido integralmente paga ao **GESTOR**, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo **FUNDO** ao novo gestor a título de Taxa de Administração no período ora previsto.

Parágrafo Décimo. Não será devida nenhuma indenização ao **GESTOR** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição.

Artigo 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO IX DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 17. O **FUNDO** pagará pela prestação de serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração de **COTAS** e gestão da carteira do **FUNDO**, nos termos deste **REGULAMENTO** e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) devidos na primeira data de pagamento da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** e, após a primeira data de pagamento da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Segundo. A Taxa de Administração engloba a remuneração devida ao **GESTOR** em decorrência da prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, conforme estabelecida no Contrato de Gestão, que será descontada do valor total da Taxa de Administração e que será calculada e paga nos termos do Parágrafo Primeiro deste Artigo. Ainda, o **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos

outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Artigo 18. Além da Taxa de Administração, será devida pelo **FUNDO** e pago ao **GESTOR** uma Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (inclusive), a ser calculada através da seguinte fórmula:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

N = mês de competência

PLC_n = patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de $n-1$ (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{n-1}$ efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \sum \text{rendimentos}_{n-1} \text{ efetivamente pagos})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_n \times (1 + \text{Benchmark})^{x/252}$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI + 1% (um por cento) ao ano.

Parágrafo Primeiro – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo Segundo – Na primeira data de apuração, PLB_n será o valor da integralização de Cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB_n será o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Parágrafo Terceiro – Para os fins do cálculo de atualização do PLB_n e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos **COTISTAS**, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Parágrafo Quarto – Caso ocorram novas emissões de Cotas: (a) o PLB_n deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) havendo eventual amortização de cotas, o PLB_n deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLB_n de todas as possíveis tranches serão atualizadas para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Parágrafo Quinto – É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do **FUNDO** acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de Cotas. Nesses termos, caso o valor da Cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, seja inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Parágrafo Sexto – A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Artigo 19. O **FUNDO** não possui taxa de ingresso e taxa de saída.

Parágrafo Primeiro – A cada emissão de novas Cotas, após a Primeira Emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas ("Taxa de Distribuição Primária").

CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 20. – O objetivo e a Política de Investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de

rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro – A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, do **AGENTE DE CONTROLADORIA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro – O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o **CUSTODIANTE** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de Cotas com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Parágrafo Quarto – A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de Cotas do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

Parágrafo Quinto – Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do **FUNDO** a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário utilizada por analogia ao **FUNDO**.

CAPÍTULO XI DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 21. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do **FUNDO**.

Artigo 22. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os Ativos de renda fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

Parágrafo Terceiro. Os Ativos de renda fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados, serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado.

Parágrafo Quarto. Os demais ativos ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

CAPÍTULO XII DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 23. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das Cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Segundo. As Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de balcão administrado pela B3, podendo, a qualquer momento, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, serem migradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, sendo certo que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste **REGULAMENTO** atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

Parágrafo Terceiro. Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **ADMINISTRADOR**, observando a recomendação do **GESTOR**, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da **ASSEMBLEIA GERAL**, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do prazo de 5 (cinco) anos referido acima, o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus **ATIVOS** para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo adicional de 2 (dois) anos para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Quarto. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Parágrafo Quinto. As Cotas do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada Cota corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 22 acima pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Sétimo. Os **COTISTAS** do **FUNDO** (i) não poderão exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Oitavo. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668/93 e na Instrução CVM 472, não é permitido o resgate de Cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Nono. Não haverá e nem será permitida a aquisição e/ou negociação de Cotas do **FUNDO** fora de bolsa ou mercado de balcão organizado.

Parágrafo Décimo. A efetivação de quaisquer negociações de Cotas do **FUNDO** estará sujeita à verificação, pelo **ADMINISTRADOR**, do cumprimento pelos novos **COTISTAS** de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela **CVM**, pelo **BACEN** e pelo próprio **ADMINISTRADOR**. Caso a transferência de Cotas não seja aprovada pelo **ADMINISTRADOR** e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **FUNDO** a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que os **COTISTAS** vierem a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam cotistas deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao **ADMINISTRADOR** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos **COTISTAS**, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste **REGULAMENTO** e na regulamentação aplicável; (ii) informar ao **ADMINISTRADOR** o preço de aquisição das Cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das Cotas adquiridas ao **ADMINISTRADOR**, sob pena do preço de aquisição de tais Cotas ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Décimo Primeiro. Observado que o **FUNDO** não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos **ATIVOS-ALVO** detidos

pelo **FUNDO**, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o **ADMINISTRADOR** recusar tal operação.

CAPÍTULO XIII DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 24. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será de até 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, com valor de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida pode, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao **DISTRIBUIDOR** o encerramento da distribuição de Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO**, a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO** do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, com melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados

cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 25. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

Artigo 26. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de Cotas não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento de distribuição.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas Cotas suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

- I. Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 11 da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO; e
- II. Proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

CAPÍTULO XIV DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 27. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, (i) em valor total equivalente a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 28 abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das **COTAS**, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de **COTAS** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

Artigo 28. Na emissão de novas **COTAS** nos termos do item (i) do Artigo 27 acima, o ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a nova emissão de Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e o direito de preferência, observado, em relação ao valor da **COTA**, o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 27 acima.

Parágrafo Primeiro. Será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de Cotas no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do item (i) do Artigo 27 acima, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e do **ESCRITURADOR** das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Parágrafo deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao **FUNDO**, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Enquanto as **COTAS** forem negociadas em mercado de balcão, o exercício e cessão do direito de preferência serão realizados respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e/ou do **ESCRITURADOR**, conforme o caso.

CAPÍTULO XV DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 29. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 30. A **ASSEMBLEIA GERAL** poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do **FUNDO**.

Artigo 31. Em caso de aprovação da liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas cotas em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 32. Os valores calculados nos termos do Artigo 31 acima serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33. O **FUNDO** poderá distribuir a seus **COTISTAS**, independentemente da realização de **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, os rendimentos e ganhos auferidos pelo fundo, cabendo ao **GESTOR** deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados, limitado ao lucro contábil acumulado. A distribuição prevista acima poderá ser realizada mensalmente pelo **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, com pagamento sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês subsequente ao auferimento dos rendimentos e ganhos pelo **FUNDO**, cabendo ao **GESTOR** deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.

Parágrafo Primeiro - Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 33 acima os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Segundo - Conforme disposto no Artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao **ADMINISTRADOR** adiantar rendas futuras aos **COTISTAS**.

Parágrafo Terceiro - Tendo em vista a responsabilidade do **ADMINISTRADOR** pela retenção de Impostos de Renda ("IR") incidente sobre os rendimentos auferidos pelos **COTISTAS**, nos termos da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, de forma a permitir a apuração da base de cálculo do IR, de forma acurada e sem prejuízos ao **COTISTA** pelo **ADMINISTRADOR**, ao adquirir

as Cotas do **FUNDO** no mercado secundário, o investidor fica ciente, desde já, que a B3 realizará o compartilhamento das informações de custo e data de aquisição das Cotas que tenham sido adquiridas no mercado secundário, de forma satisfatória ao **ESCRITURADOR**, e este repassará os dados ao **ADMINISTRADOR**, com o objetivo, único e exclusivo, de viabilizar o cálculo do IR dos rendimentos e amortização. O não compartilhamento enseja em maior ônus tributário para o investidor, uma vez que o **ADMINISTRADOR** não poderá aferir o custo e a data de aquisição das Cotas.

Artigo 34. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 35. O **ADMINISTRADOR** prestará aos **COTISTAS**, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Artigo 36. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 37. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 38. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de **ASSEMBLEIAS GERAIS** e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 39. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. a alteração deste **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas Cotas do **FUNDO**, observado o disposto no Artigo 27 deste **REGULAMENTO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**, ressalvado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 23 acima;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 23 acima;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste Regulamento vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 24, Parágrafo Quarto, acima;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, Parágrafo Segundo, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. Este **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Artigo 40. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 41 abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 41. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em **ASSEMBLEIAS GERAIS**:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as **COTAS** sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 51 deste **REGULAMENTO**; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 40 acima, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 40 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 42. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 43. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 39 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. metade, no mínimo, das **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 44. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 45. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "*click through*", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 46. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 40 e 41 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder a consulta ao **ADMINISTRADOR** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 47. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do **COTISTA** solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo **COTISTA** solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o **ADMINISTRADOR** pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os **COTISTAS** solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de **COTISTAS**; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 48. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**:

- I. o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;

- III. empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. 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
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais **COTISTAS**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo Sexto do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o Parágrafo Segundo do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 49. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL**, observado o disposto na Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

CAPÍTULO XIX DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 50. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 51. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos **COTISTAS** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 52. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Artigo 53. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 54. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM 472, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 55. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 56. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, conforme descrito no Parágrafo Quarto do Artigo 13 deste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 57. Constituirão encargos do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance prevista neste **REGULAMENTO**;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas neste **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de Cotas do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste **REGULAMENTO**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante CVM;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM 472 ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** caso este realize o pagamento de algum dos encargos do **FUNDO** previstos no *caput* do Artigo 57 acima, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de Cotas do **FUNDO** serão pagas pelo **FUNDO** ou pelo **GESTOR** e, nesse caso, reembolsadas pelo **FUNDO**. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de Cotas do **FUNDO**: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do **FUNDO**; (iv) taxa de serviços da B3; e (v) despesas de registro em cartório.

CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 58. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIAGRO ficam isentos do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza e do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários. Observado o quanto disposto no Artigo 16-A da Lei 8.668/93, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos FIAGRO, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos em conformidade com o Artigo 33 deste **REGULAMENTO** pelos FIAGRO cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício: (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, conforme previsão atual do Artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/2004.

Parágrafo Primeiro. O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste **REGULAMENTO** e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável, de forma geral, aos **COTISTAS** e ao **FUNDO**, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o **FUNDO** atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei 8.668/93.

Parágrafo Segundo. Os **COTISTAS** não devem considerar unicamente as informações contidas neste **REGULAMENTO** para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos **COTISTAS** que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua

interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos.

Parágrafo Terceiro. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.

Parágrafo Quarto. Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, quando distribuídos aos **COTISTAS**, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Quinto. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos **COTISTAS** sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Parágrafo Sexto. O imposto sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IR devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus **COTISTAS** ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIII DO FORO

Artigo 59. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO

O presente suplemento ("Suplemento") se refere à **PRIMEIRA EMISSÃO** de Cotas do **FUNDO**, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula e não definidos de forma diversa neste Suplemento, terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

(i) Número da Emissão: A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Emissão").

(ii) Data de Emissão: Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.

(iii) Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(iv) Quantidade de Cotas da Emissão: Inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, podendo ser (a) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(v) Classe de Cotas: Classe única.

(vi) Preço de Emissão: O preço de cada Cota será de R\$ 10,00 (dez reais) ("Valor da Cota").

(vii) Preço de Subscrição: O preço de subscrição da Cota será o Valor da Cota ("Preço de Subscrição").

(viii) Taxa de Ingresso e/ou Saída: O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

(ix) Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição

no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

(x) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão: Será admitida, nos termos dos Artigo 73 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente).

(xi) Lote Adicional: A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor, em comum acordo com o Distribuidor, conforme faculdade prevista no Artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas objeto do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional").

(xii) Destinação de Recursos da Emissão: Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.

(xiii) Número de Séries da Emissão: A Emissão será realizada em série única.

(xiv) Forma de Distribuição da Emissão: A Oferta será realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(xv) Tipo de Distribuição: Primária.

(xvi) Direitos das Cotas: As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(xvii) Período de Distribuição: As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o início da divulgação do anúncio de início.

(xviii) Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a investidores em geral, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo.

(xix) Aplicação Mínima Inicial por Investidor: No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

(xx) Distribuidor: A distribuição das Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO** será realizada pela **XP INVESTIMENTO CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pelo **BACEN**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Distribuidor"), sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

(xxi) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela CAPITANIA CAPITAL S/A (“Gestora”), gestora do CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO, CNPJ: 49.844.718/0001-53 (“Fiagro-Imobiliário”). Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação, a carteira do fundo na data de confecção deste estudo e a expectativa de originação (“Pipeline”). Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Capitânia não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) “Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções”, em razão da não obrigação do Gestor de atualizar quaisquer projeções constantes desse Estudo de Viabilidade; e (ii) “Risco do Estudo de Viabilidade”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no Fiagro-Imobiliário, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da emissão do Fiagro-Imobiliário.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Capitânia não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Capitânia.

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas bem como da taxa interna de retorno (“TIR”).

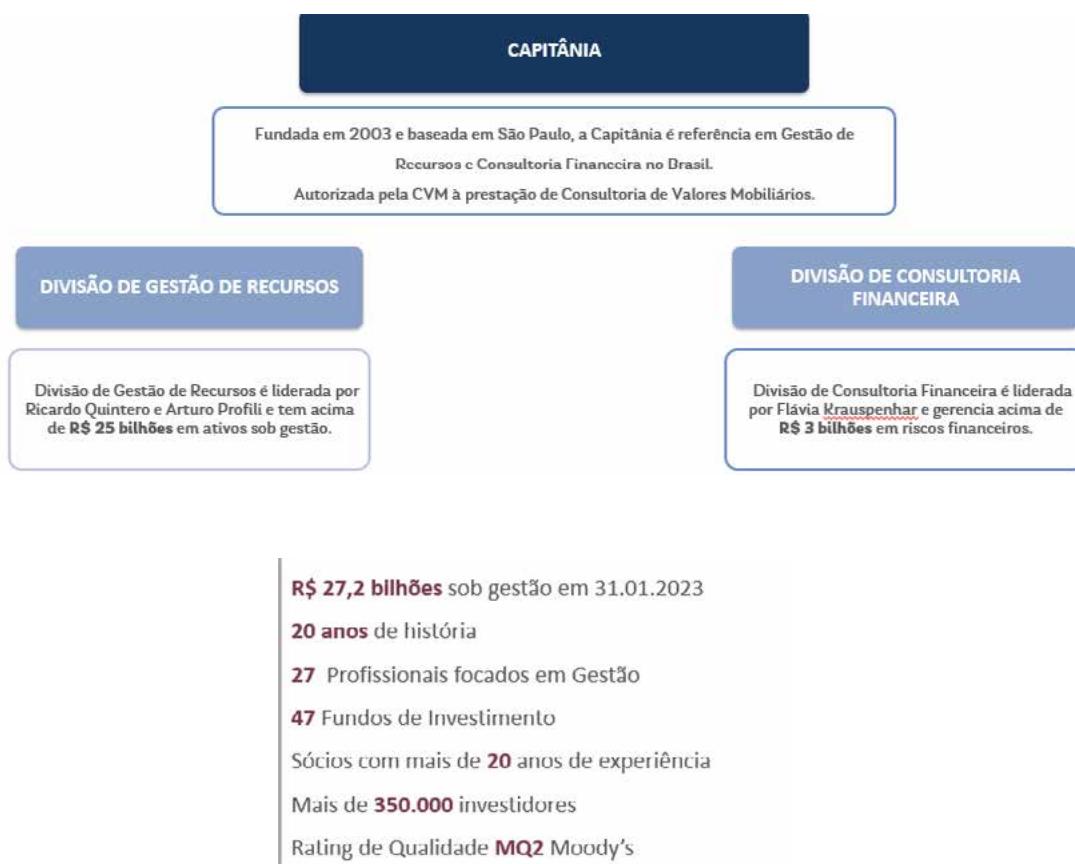
A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Capitânia à época do estudo (data-base a ser considerada 28 de fevereiro de 2023). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos Alvo”).

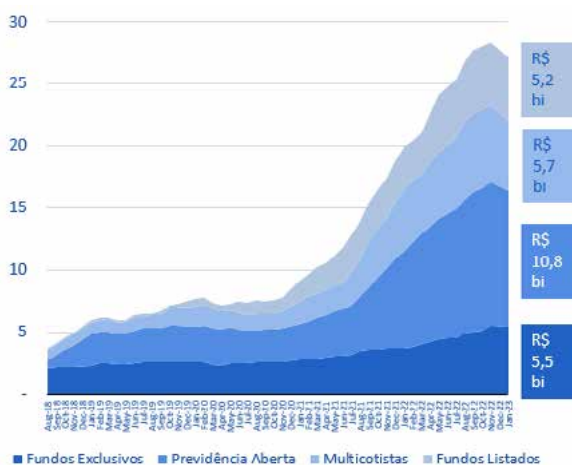
2. Sobre a Gestora



Fonte: Capitânia, Ranking de Gestores de Fundos de Investimento (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm) e Relatórios da Moody's de setembro/22

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de janeiro de 2023, o conglomerado tinha o PL de R\$ 27,2 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia desde agosto de 2018:



Fonte: Capitânia

A gestora conta atualmente com 29 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.

COORDENAÇÃO	GESTÃO CRÉDITO PRIVADO	GESTÃO IMOBILIÁRIO	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	RISCO E COMPLIANCE
Ricardo Quintero	Arturo Profili, CGA Christopher Smith, CGA, CFA Andreia Golbspan Monik Dourado, CGA Rogério Lino, CFA Leonardo Salles Adriano Ribeiro Carlos Fernandes, CGA	Caio Conca, CGA Fábio Góes, CGA Gustavo Moura Pedro Lobo Alexandre Alfer Vitor Pacheco	Carlos Simonetti Flavia Krauspenhar Camila Lupino Lucieli Andrade Matheus Cavalcanti Gustavo Castillo	César Lauro, FRM Rafael Piccinini Arthur Castro Jorge Manoel Agnelo Santos Diogo Luschini

Fonte: Capitânia

Uma boa parte da equipe foi formada dentro da própria Capitânia.

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Ricardo Quintero	Pactual	ING					BoFA																						
César Lauro	Intervest	Pactual				JGP	BoFA																						
Arturo Profili				ING			BoFA																						
Flávia Krauspenhar					Cotia	JPM	BoFA																						
Carlos Simonetti					ING						BCP		BBI	DBK	RBS														
Caio Conca																													
Carlos Fernandes																													
Fábio Cabral																													
Christopher Smith																													
Monik Dourado																													
Rafael Piccinini																													
Gustavo Moura																													
Pedro Lobo																													
Andreia Golbspan																													
Leonardo Salles																													
Arthur Castro																													
Jorge Manoel																													
Agnelo Santos Jr.																													
Rogério Lino																													
Alexandre Alfer																													
Adriano Ribeiro																													
Vitor Pacheco																													
Diogo Luschini																													

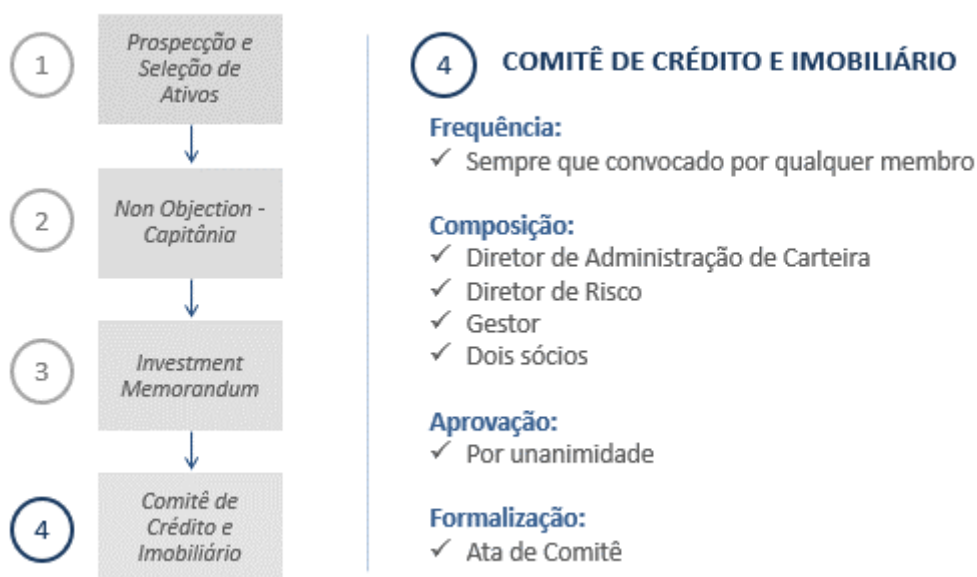
Fonte: Capitânia

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



Fonte: Capitânia

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança sólidas:



Fonte: Capitânia S.A.

A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos:

Experiência da Gestora no Agronegócio

A Capitânia possui um braço de consultoria financeira e é líder na prestação de serviços em Consultoria de Riscos Financeiros no Brasil. A consultoria já atuou em mais de 300 contrato em mais de 100 empresas de diversos tamanhos, desde médias companhias com faturamento atual de R\$ 300 milhões até companhias gigantes com faturamento na casa de dezenas de bilhões de reais.

CLIENTES DO SETOR AGRO

ADECOAGRO	IPIRANGA PETRÓLEO	USINA CEVASA
ALGAR AGRO	M DIAS BRANCO	USINA IPIRANGA
ALIBRA	MOINHO IGUAÇU	USINA SANTA FÉ
BELAGRÍCOLA	MOINHO PAULISTA	USINA SÃO MANOEL
BIOSEV	MONTECITRUS	VIBRA AGRO
BUNGE	NUFARM	
CERRADINHO	OUROFINO	
CIBRA	PEDRA	
COFCO	AGROINDUSTRIAL	
COPERSUCAR	RAÍZEN	
COSAN	SÃO MARTINHO	
DEXCO	SLC	
FERTGROW	TEREOS	
FIAGRIL	USINA BATATAIS	
FS BIOENERGIA	USINA LINS	

Fonte: Capitânia S.A.

A consultoria já atuou em uma ampla gama de setores, incluindo o agronegócio brasileiro, argentino e uruguaio. Nestes anos a empresa desenvolveu expertise nas mais variadas culturas agrícolas com projetos diversos.

ATUAÇÃO EM DIVERSOS MERCADOS

AGRÍCOLA: Açúcar, Algodão, Boi Gordo, Café, Laranja, Milho, Soja, Trigo

ENERGIA: carvão, diesel, etanol, gasolina, eletricidade, heating oil, petróleo

QUÍMICOS: Borracha, DEA, Eteno, Nafta, NPK

METAIS E OUTROS: Aço, Alumínio, Celulose, Cobre, Frete, Ouro

MOEDAS

ÍNDICES E JUROS

PRINCIPAIS PROJETOS

Gestão de Riscos Financeiros

Política de Gestão de Riscos

Precificação e Controle de Derivativos

Contabilidade de Hedge

Política de Caixa e Dívida

Soluções Sistêmicas

Fonte: Capitânia S.A.

A gestora irá usar todo o *know how* da dinâmica do setor agro para estudar a exposição ao risco de *commodities* e exposição cambial de cada empresa antes de executar os investimentos. O foco principal será filtrar as empresas com melhor gestão de risco e que consigam honrar os compromissos financeiros independentemente do cenário adverso que o mercado de *commodities* e ou câmbio atravessar.

CONSULTORIA DE RISCOS

- 300+ contratos para 100+ clientes*
- Na média 30 clientes ativos em projeto e acompanhamento

EXECUÇÃO DE HEDGE

- R\$ 700 milhões de ativos sobre controle
- R\$ 200+ bilhões negociados em derivativos

Fonte: : Capitânia S.A. Nota (*): Os dados referem-se ao período de 2013 à 1T23.

3. Visão Geral do Setor

O setor do agronegócio brasileiro seguiu batendo recordes nos anos de 2020 e 2021, mesmo com o efeito da pandemia de Covid-19 e a guerra entre Rússia e Ucrânia que afetaram a economia mundial e a oferta de fertilizantes, insumo no qual o Brasil é muito dependente das importações. Os fatores que contribuem para o crescimento do agronegócio são:

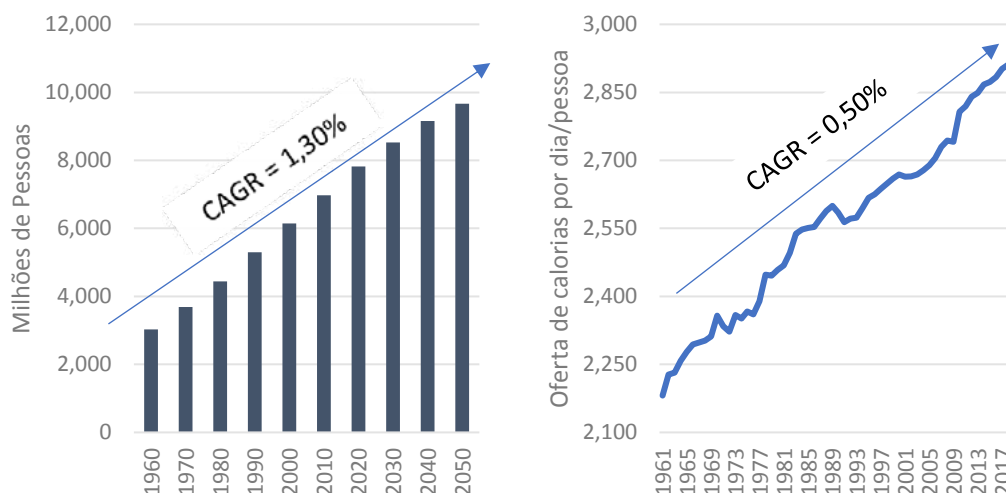
- Altas nas exportações – impulsionada por aumento da produtividade e nos preços
- Agro brasileiro é considerado atividade vital para suportar o crescimento populacional do mundo
- Clima favorável

Além disso, a adoção crescente no mundo de padrões ESG (*Environmental, social and governance*) visando a substituição de combustíveis fósseis, aumenta a demanda por etanol e biodiesel que são combustíveis mais limpos e podem ser produzidos a partir de várias matérias-primas como milho, cana-de-açúcar, soja, ...

Outros fatores que farão aumentar a demanda por alimentos, são o crescimento populacional e o aumento de renda, que por si só faz aumentar o consumo per capita de proteínas.

População Mundial

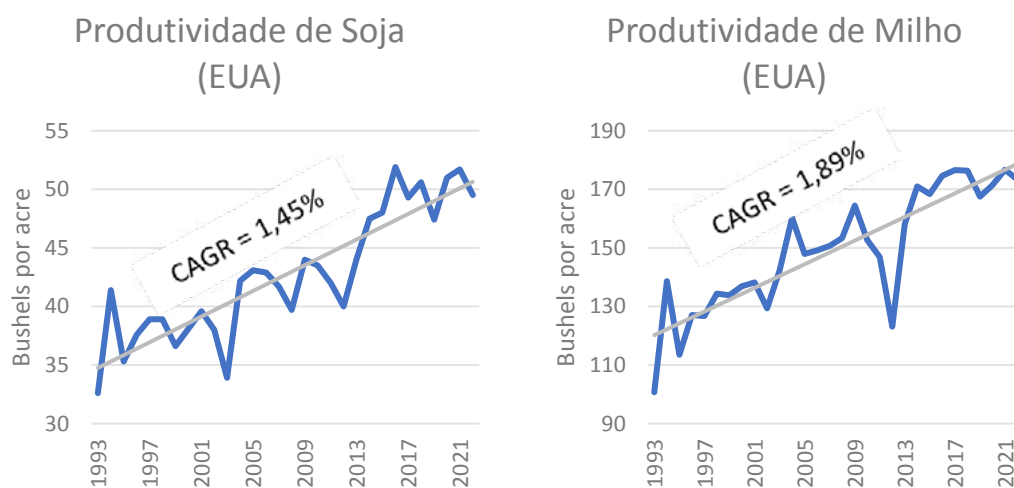
Oferta de calorias por pessoa



Fonte População Mundial: Banco Mundial (<https://databank.worldbank.org/source/population-estimates-and-projections#>)

Fonte Oferta de Calorias: FAO (<https://ourworldindata.org/food-supply>)

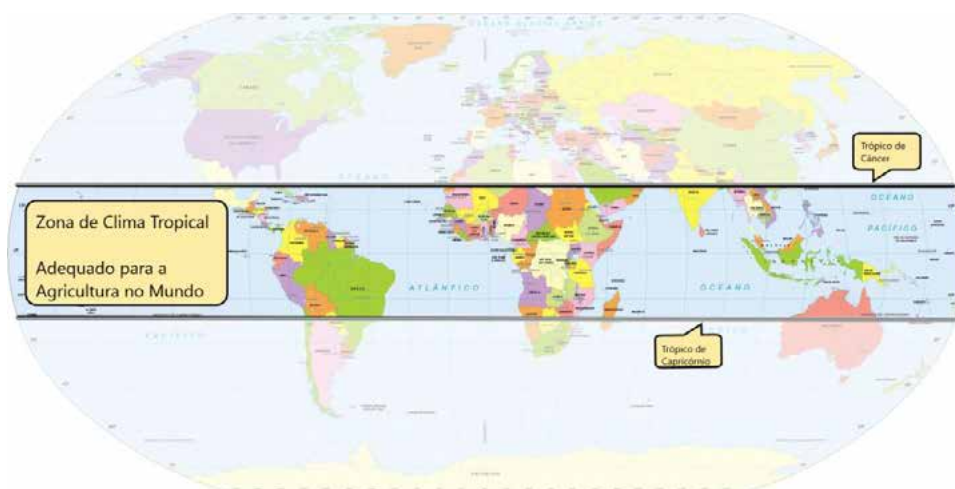
Apenas o aumento de produtividade visto nos últimos anos não será capaz de atender ao aumento mundial de demanda. Segundo os dados do USDA, a produtividade da soja subiu em média 1,45% ao ano no período de 1993 a 2022. No mesmo período a produtividade do milho subiu em média 1,89% ao ano.



Fonte Soja: USDA (https://www.nass.usda.gov/Charts_and_Maps/Field_Crops/soyyld.php)

Fonte Milho: USDA (https://www.nass.usda.gov/Charts_and_Maps/Field_Crops/cornlyld.php)

As áreas com maior potencial de agricultura no mundo que apresentam clima apropriado para o desenvolvimento saudável se encontram entre os trópicos de Câncer e de Capricórnio.



Fonte: <http://www.ebanataw.com.br/pacifico2050/clima.html>

A faixa de clima Tropical é relativamente pequena e deixa grande parte dos países de fora. Alguns países que se encontram fora dessa faixa já fazem uso da maior parte da área boa para agricultura, como exemplo podemos citar América do Norte, Europa e China.

Os países com grandes áreas e clima propício para agricultura são Brasil, parte da Índia, Tailândia e a África. Segundo estudo da consultoria Andrade & Canellas feito em 2006, o Brasil é o país que possui maior espaço livre para expandir sua fronteira agrícola.



Fonte: <http://www.ebanataw.com.br/pacifico2050/clima.html>

A expansão agrícola na África depende da conjunção de dois fatores, (i) maior estabilidade política em cada país e (ii) grande investimento em infraestrutura para fazer o escoamento dos alimentos a preços competitivos.

4. Agronegócio no Brasil

Em ano de fortes perdas geradas pela pandemia do coronavírus, a agropecuária foi o único dos três grandes setores da economia (serviços e indústria) que cresceu em 2020. Diante do bom desempenho do PIB agregado do agronegócio em 2021, segundo dados do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada da universidade de São Paulo), o setor alcançou participação de 27,4% no PIB brasileiro a maior desde 2004 (quando foi de 27,5%)¹.

O PIB do Agronegócio, com base nas informações do CEPEA (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), pode ser dividido em 4 grandes segmentos:



INSUMOS – 5.7% do PIB Agro de 2021¹

Composto por fertilizantes , defensivos, máquinas agrícolas, rações



PRIMÁRIO – 28.9% do PIB Agro de 2021¹

Composto por soja, milho, algodão, cana de açúcar, arroz, trigo



INDÚSTRIA – 22.5% do PIB Agro de 2021¹

Composto por indústria de moagem, fabricação de produtos, amiláceos, bebidas



AGROSERVIÇO – 42.8% do PIB Agro de 2021¹

Composto por serviços às cadeias do agronegócio, serviços de transporte e armazém

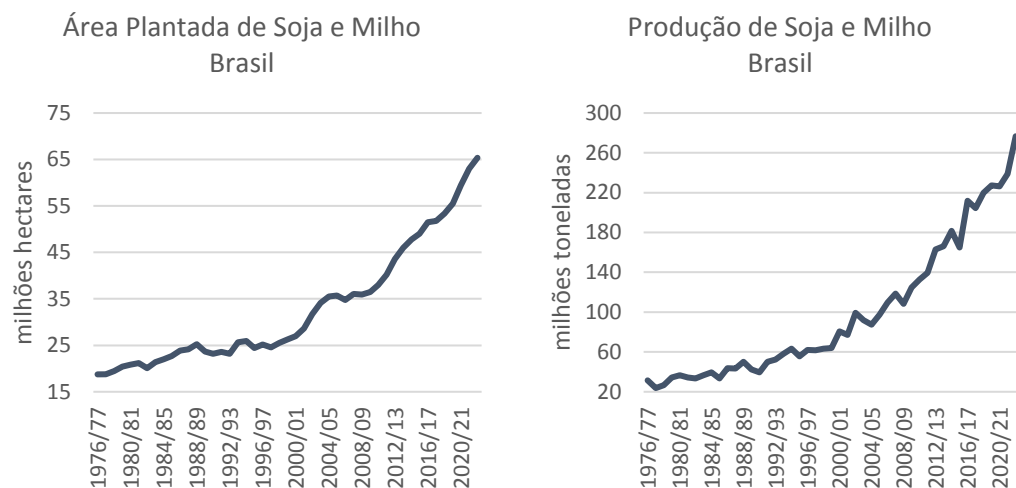
Fonte: : CEPEA <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx> e https://cepea.esalq.usp.br/upload/kceditor/files/Planilha_PIB_Cepea_Portugues_Site.xlsx

O crescimento do PIB agropecuário ajudou a atenuar a queda do PIB durante a pandemia em 2020. Diante do bom desempenho do PIB agregado do agronegócio em 2021, segundo dados do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada da universidade de São Paulo), o setor alcançou participação de **27,4%** no PIB brasileiro a maior desde 2004 (quando foi de 27,5%)¹.

Fonte: <https://g1.globo.com/economia/agronegocios/noticia/2021/03/03/agropecuaria-foi-o-unico-setor-que-cresceu-no-pib-de-2020-entenda.ghml>; <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx>

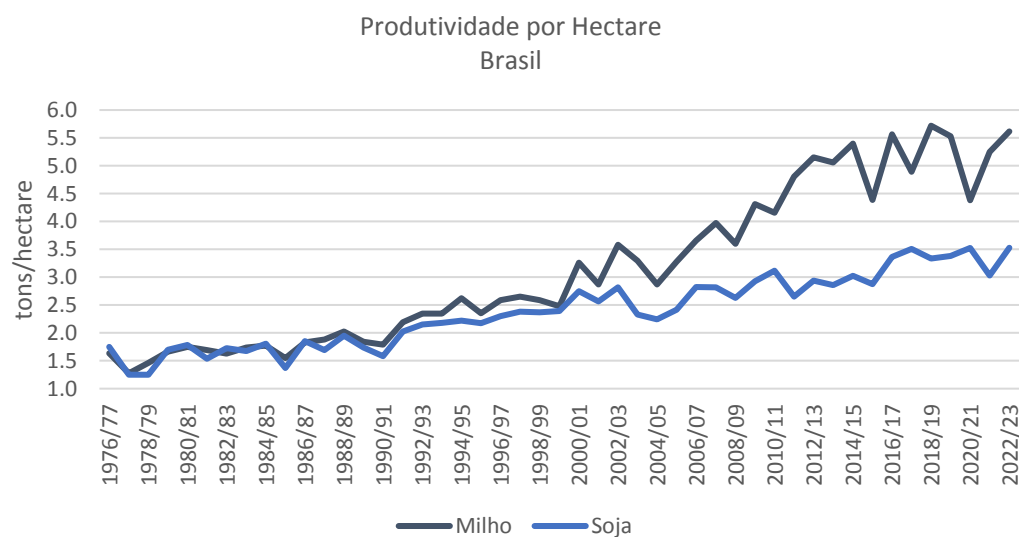
O Brasil tem conseguido expandir e bater recordes de produção de grãos em um ritmo bem mais rápido do que o aumento da área plantada. A Conab estima que a produção de grãos atinja 311 milhões de toneladas na safra 2022/23 (4º levantamento da safra, divulgado em 12 de janeiro de 2023 -<https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/4885-clima-adverso-influencia-na-producao-de-graos-na-safra-2022-23-estimada-em-310-9-milhoes-de-toneladas#:~:text=A%20produ%C3%A7%C3%A3o%20de%20gr%C3%A3os%20na,do%20que%20na%20temporada%20passada.>). Se as estimativas forem confirmadas, haverá um avanço de 14,5% na produção de grãos frente a safra anterior.

Segundo dados da Conab, no período compreendido entre 1976 e 2022, a área plantada de soja e milho cresceu a uma taxa anual de 2,7%, enquanto a produção agrícola cresceu em média 4,8%.



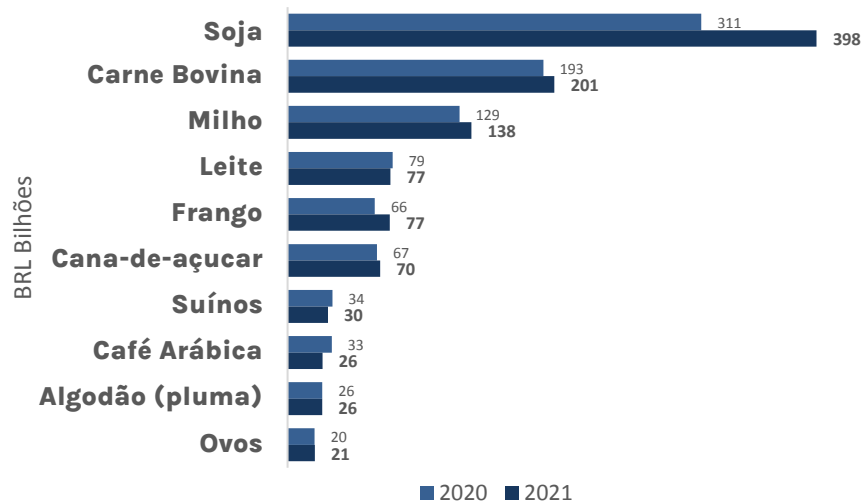
Fonte: Conab (<https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras#gr%C3%A3os-2>)

O gráfico abaixo apresenta a evolução do crescimento médio da soja e do milho, os dois produtos estão entre os com maior valor bruto de produção nos últimos anos.



Fonte: Conab (<https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/serie-historica-das-safras#gr%C3%A3os-2>)

Valor Bruto da Produção no Brasil

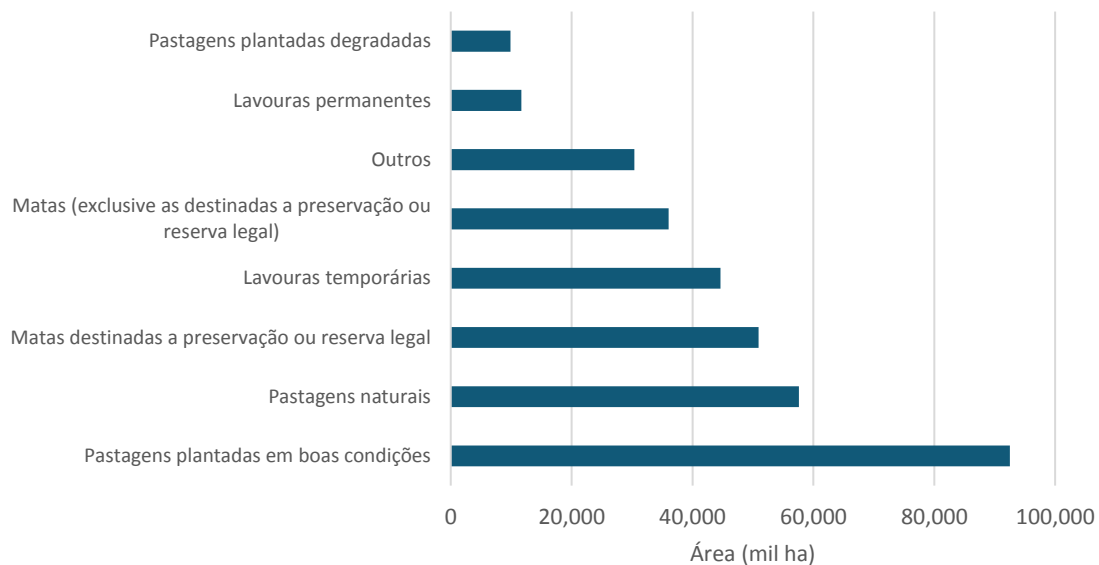


Fonte: CNA (<https://www.cnabrazil.org.br/cna/panorama-do-agro>)

Alguns fatores fizeram o Brasil se tornar o celeiro agrícola mundial, (i) o país tem uma abundância de recursos naturais, extensas áreas agriculturáveis e uma boa disponibilidade de água e luz solar, (ii) competência dos agricultores na preparação e manejo das colheitas, (iii) investimento em pesquisas e tecnologias em sementes e maquinários e (iv) aumento no investimento em infraestrutura para escoamento dos grãos.

Não foi por acaso que aqui é um dos poucos países que faz mais de uma safra por ano e em alguns lugares chega a fazer até 3 safras na mesma área. A grande produtividade agrícola não é homogênea em todo o país e ainda tem muito por avançar. Segue abaixo dados do Censo Agropecuário de 2006 divulgados pelo IBGE.

Área por utilização das terras Brasil - 2006



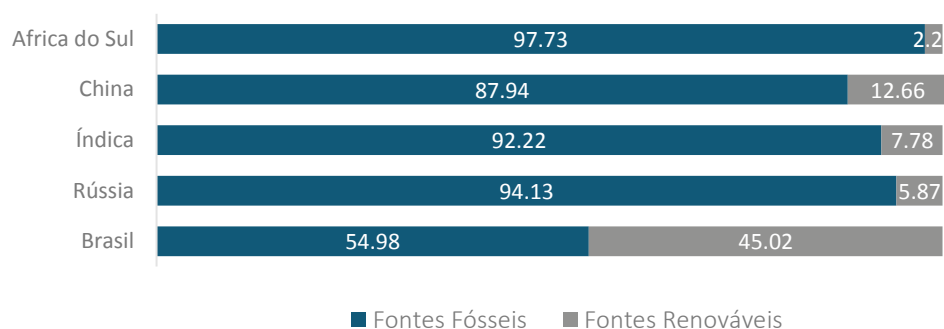
Fonte: IBGE (<https://brasilensintese.ibge.gov.br/agropecuaria/utilizacao-das-terras-area.html>)

O mundo irá cada vez mais seguir as regras e padrões de produção respeitando o meio ambiente e conservando matas e florestas. O Brasil tem uma grande oportunidade de aumentar cada vez mais a produção de grãos e exportar para o restante do mundo, gerando divisas e trazendo riqueza para o país.

Além disso, a adoção crescente no mundo de padrões ESG visando a substituição de combustíveis fósseis, vai aumentar a demanda por etanol que é um combustível mais limpo e pode ser produzido a partir do milho ou da cana-de-açúcar.

Outros fatores que farão aumentar a demanda por alimentos, são o crescimento populacional e o aumento de renda, que por si só faz aumentar o consumo per capita de proteínas.

Fontes fósseis vs fontes renováveis (%)

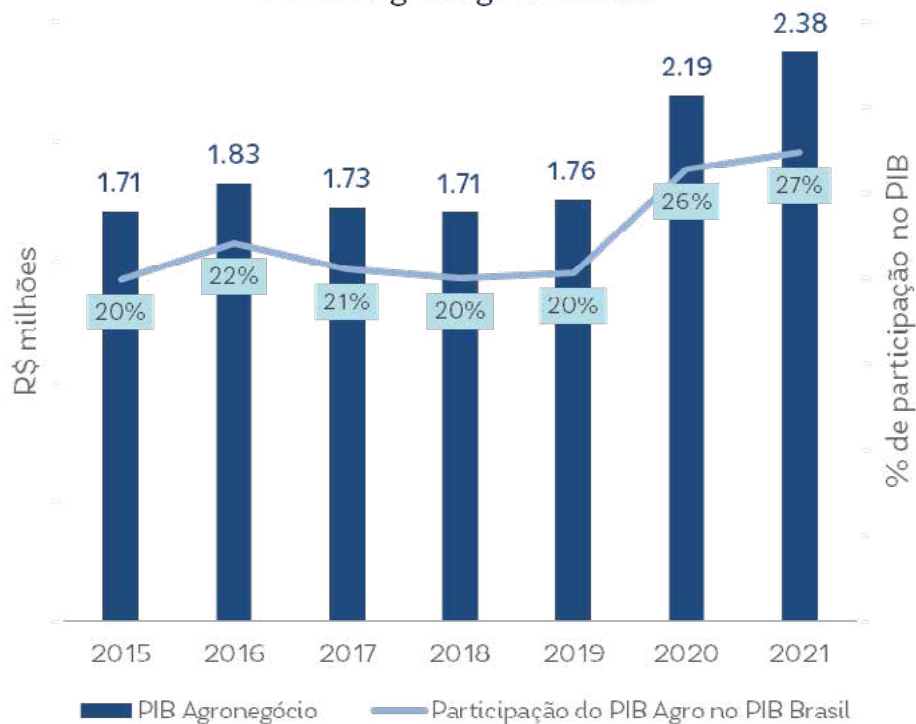


Dados de fontes fósseis versus renováveis

Fonte dados do texto “Transição Energética e Potencial de Cooperação nos BRICS – IPEA

https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=38329&Itemid=457

PIB do Agronegócio Brasil²



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>;

https://cepea.esalq.usp.br/upload/kceditor/files/Planilha_PIB_Cepea_Portugues_Site.xlsx

5. Mercado de FIAGROs

A Lei 14.130 deu corpo aos fundos de investimentos das cadeias agroindustriais (FIAGRO) em 29 de março de 2021. Na prática, a intenção da nova classe é de ser uma fonte relevante de recursos não públicos para o setor agroindustrial. Os FIAGROs contam com incentivos fiscais, como a isenção (para pessoa física) de imposto de renda sobre rendimentos.¹

O apelo de investir no setor agrícola em um cenário de pressão inflacionária global e de alta nos preços das commodities tem contribuído na atração de novos interessados.

Além disso, a alta da taxa básica de juros, a Selic, também favorece o interesse pelos fundos, tendo em vista que um dos principais alvos no radar dos gestores são os CRAs (Certificados de Recebíveis do Agronegócio). Esses ativos costumam ter como indexador o CDI. Por isso, conforme a Selic sobe, o rendimento oferecido pelos certificados também aumenta.

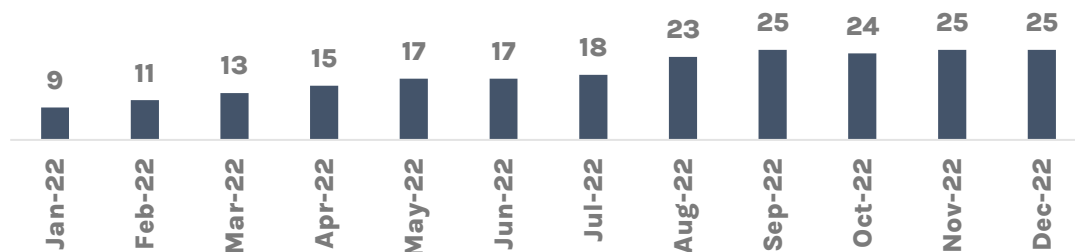
Da base de cotistas, quase a totalidade é formada por pessoas físicas (92,4% do total), atraídas pelo fato de o produto ser isento de IR (Imposto de Renda) sobre os rendimentos auferidos, além da exposição ao agronegócio e ao CDI.²

Os dados a seguir foram retirados do Boletim de FIAGRO disponibilizado no site da B3 com data base de dezembro de 2022.

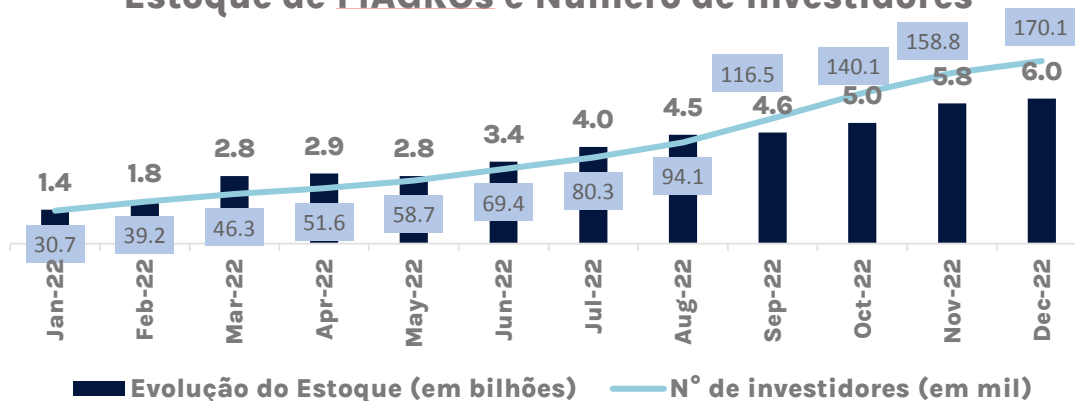
LEI 14.130
Março/2021

>>> Intenção de ser uma fonte de recursos não públicos para o setor agroindustrial.
Contam com incentivos fiscais, como isenção (para pessoa física) de imposto sobre rendimento²

Evolução mensal do número de FIAGROs FIs listados



Estoque de FIAGROs e Número de Investidores



> Volume de R\$ 299 milhões em dez/22

> 20 milhões de negócios em dez/22

Fonte:

<https://www.b3.com.br/data/files/AD/84/E3/E7/F9885810F534EB48AC094EA8/Boletim%20Fiagro%20-%202012M22.pdf>

Alocação dos Fiagros FII por setor:

Sector ²	Fundo 1	Fundo 2	Fundo 3	Fundo 4	Fundo 5	Fundo 6	Fundo 7	CPT11	Fundo 8	Fundo 9	Fundo 10	Fundo 11	Fundo 12	Fundo 13	OUTROS 13 FUNDOS	% por Sector	Bd. mm/Sector
Produtor Agrícola	7%	35%	16%	0%	90%	30%	0%	0%	3%	20%	4%	33%	0%	0%	20%	37%	1,624
Agilizar e Escanol	30%	13%	7%	2%	0%	14%	10%	30%	18%	32%	36%	16%	0%	0%	8%	16%	1,361
Distribuidor/Revenda	21%	14%	12%	51%	0%	22%	10%	24%	14%	0%	13%	3%	89%	51%	32%	22%	1,829
Cooperativas	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Instamos Agrícolas	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	11%	0%	12%	4%	1%	120
Escanol de Milho	0%	0%	26%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	0%	0%	8%	0%	0%	1%	3%	249
Investimentos	4%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	11%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	249
Alimentício	0%	0%	0%	0%	0%	13%	0%	0%	11%	0%	0%	0%	3%	10%	1%	1%	112
Café	0%	0%	0%	0%	0%	0%	19%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	94
Pecuária	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	111
Logística	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	1%	109
Biocombustíveis	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	0%	1%	92
Agronegócio	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	51
Cota de Fiagro	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	4%	0%	0%	3%	0%	67
Defensivos	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	64
Distribuidora de Combustível	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	41
Terminal Portuário	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	48
Fertilizantes	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	4
Tecnologia	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40
Papel e Celulose	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2
Higiene	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	38
Financiário	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	30
Energia Térmica	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	34
Máquinas e Equipamentos	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	34
Trading	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	27
Outros Sectors	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	2%	6%	4%	8%	7%	4%	2%	2%	141
Caixa	30%	23%	14%	45%	10%	1%	31%	1%	2%	20%	2%	1%	0%	3%	3%	14%	1,154
Pl ¹ (Bd. mm)	1,441	980	821	697	650	557	470	409	0	375	327	302	300	235	998	100%	8,327
Caixa ² (Bd. mm)	547	227	117	105	66	7	146	2	9	96	20	4	0	7			
Ativos Diversos	7	40	19	13	11	23	10	25	34	20	16	19	2	10			
Concentração nos 5 maiores riscos	51%		48%	90%	56%		48%	45%	29%	37%	50%	48%	100%	82%			

Fonte: Capitânia S.A. e Fundos NET. (1): Elaborado com dados dos relatórios gerenciais disponibilizados na plataforma Fundos NET, database de Janeiro/23, exceto para GRWA11 que foi utilizada a database de Dezembro/22 e RZEO11 que não entrou na lista por não abrir exposição por setor. (2): Classificação por setor com base em metodologia interna da Capitânia S.A., algumas classificações de setores podem não ser iguais a dos relatórios gerenciais. (3): Considera todos os ativos utilizados como caixa e os valores a pagar relativos a operações compromissadas.

Fonte: Capitânia S. A. e Fundos NET. (1): Elaborado com dados dos relatórios gerenciais disponibilizados na plataforma Fundos NET, database de Janeiro/23, exceto para GRWA11 que foi utilizada a database de Dezembro/22 e RZEO11 que não entrou na lista por não abrir exposição por setor. (2): Classificação por setor com base em metodologia interna da Capitânia S.A., algumas classificações de setores podem não ser iguais a dos relatórios gerenciais. (3): Considera todos os ativos utilizados como caixa e os valores a pagar relativos a operações compromissadas.

Sectores Diversificados
Grãos, genética, biológico, proteína, revenda, logística





Empresas com boa governança
Companhias auditadas, com conselho



Ativos que proporcionem relação de risco e retorno favorável
Yield da carteira entre 2% e 6% de spread

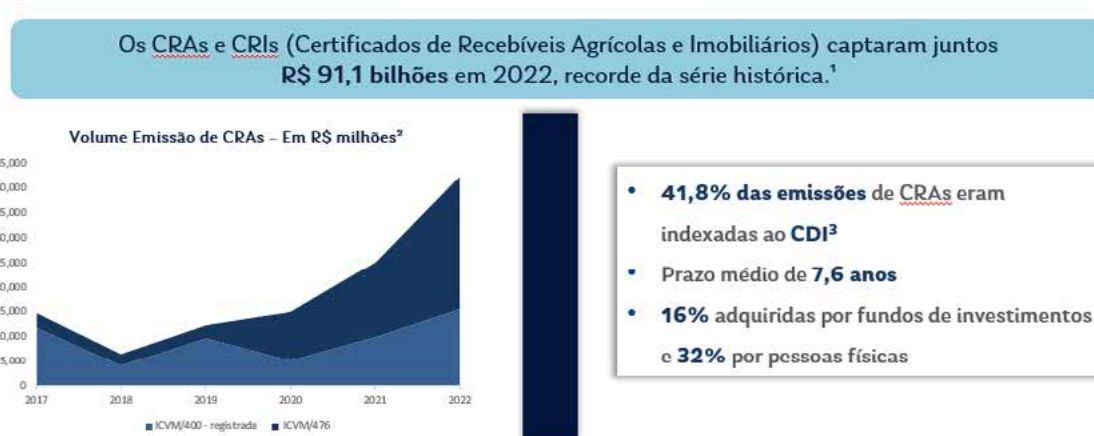


CPAC11

Preferencialmente operações com 100% de garantias e/ou rating
Garantia real, penhor de grãos, CF de recebíveis

Fonte: Capitânia

Mercado de CRAs:



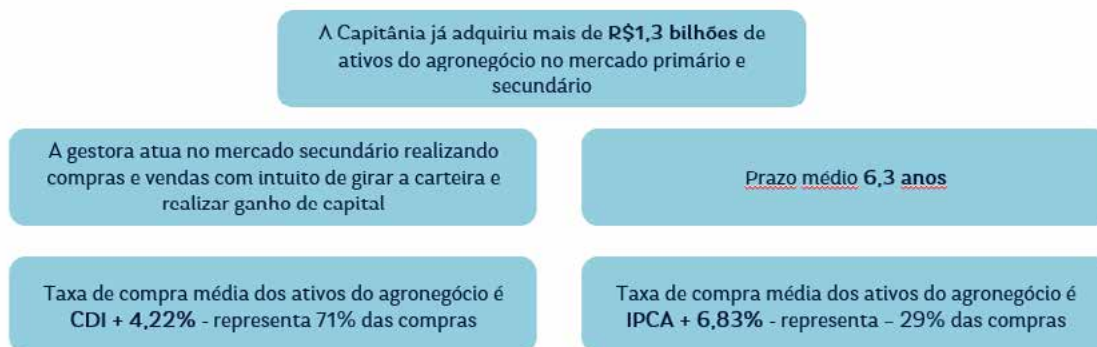
Fonte: (1):

https://www.anbima.com.br/data/files/18/44/03/BF/D21C581041221A586B2BA2A8/Anexo_BoletimMK_1222.xlsx. (2): Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas obtidos junto à Anbima. Quadro a esquerda com fonte no Boletim de Mercado de Capitania Anbima e dados referentes a 2022 - https://www.anbima.com.br/data/files/18/44/03/BF/D21C581041221A586B2BA2A8/Anexo_BoletimMK_1222.xlsx; (3) Soma de operações indexadas a CDI mais e percentual de CDI

Dados sobre o fundo listado:

- Fundo com **PL de R\$409.273.075** com início em 16/03/2022 (2 emissões) e 11.776 cotistas
- **Dividend Yield médio de 19,31% a.a.** desde o início do fundo (considerando a cota da 1ª emissão)
- Fundo possui resultado acumulado que permite a **linearização dos dividendos**
- **93,93%** dos ativos alocados até o segundo dia de nascimento do fundo
- **Carteira pulverizada** – baixa concentração por ativos e por setor
- Grande parte das operações com **100% de garantias e/ou rating**
- **CRAs Corporativos** representam mais de 93% do fundo

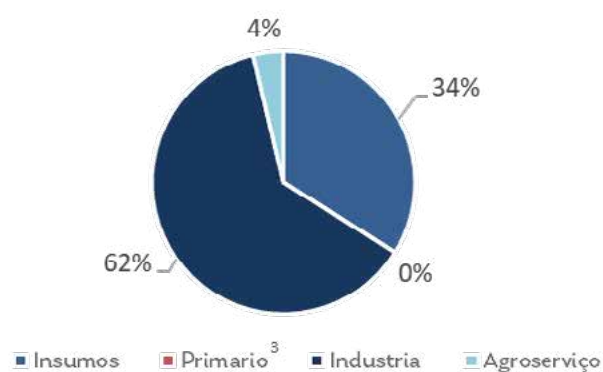
Fonte: Capitânia S.A. e Fundos NET. (1): Elaborado com dados do relatórios gerenciais disponibilizados na plataforma Fundos NET, database de Janeiro/23 - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=421190&cvm=true>.



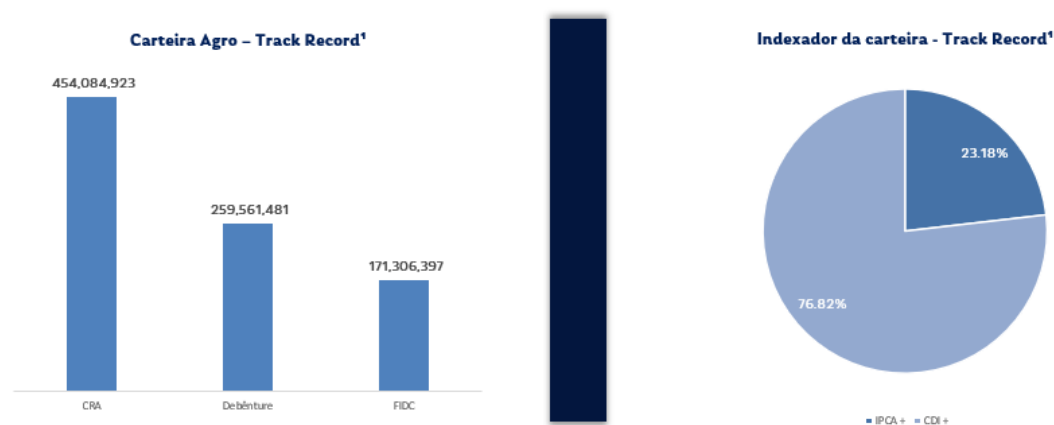
Fonte: Capitânia S.A.

Book de CRAs Capitania

Book de CRAs da Capitânia - Track Record²



Fonte: Capitania; (2): O gráfico se refere a carteira da Capitânia S.A., e a mesma não tem correlação com o pipeline dessa emissão.



Fonte: Capitânia S.A. (1): Os gráficos se referem a carteira da Capitânia S.A., e a mesma não tem correlação com o pipeline dessa emissão.

ISENÇÃO IR SOBRE RENDIMENTOS PARA PESSOAS FÍSICAS 01 O Cotista poderá (pessoa física e residente no Brasil) ser isento de imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos	PAGAMENTO PERIÓDICO DE RENDIMENTOS 02 Fundo tem o objetivo de gerar renda através da aquisição de ativos que pagam rendimentos periódicos. Os resultados serão distribuídos mensalmente aos investidores.	GESTÃO PROFISSIONAL 03 Time de gestão com histórico superior à 10 anos de investimentos em casos de crédito privado e experiência na prestação de consultoria focada no agronegócio.
PÚBLICO GERAL 04 O CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO IMOBILIÁRIO é um fundo dedicado ao Agronegócio e negociado na B3 cujo público alvo são investidores em Geral	ESTABILIDADE 05 Por ser um fundo negociado no mercado de balcão a previsão é que de menor volatilidade que os produtos negociados em Bolsa	PORTFOLIO DIVERSIFICADO 06 Conforme estratégia do Gestor, prospecção ativa de oportunidades em diversos setores do agronegócio selecionados por equipe de gestão profissional

Fonte: Capitania

Nota: 1 Opinião do Gestor

6. Expectativa de retorno no fundo

A gestora buscará fazer a alocação no menor prazo de tempo possível, desde que sejam encontrados ativos alinhados com o risco retorno dentro da política de investimento do fundo. Para o estudo a seguir foi considerado que metade do recurso será alocada em 30 dias e a outra metade em 60 dias. Prazo considerado conservador quando comparado com outras emissões feitas pela Capitânia.

Na data de confecção deste estudo estamos trabalhando na aquisição de 19 ativos perfazendo um volume total de R\$ 300 milhões.

Operação	Setor	Garantia	INDEXADOR	Taxa	Duration	Exposição
CRA 1	Proteína	CF de Recebíveis, AF de imóveis e equipamentos e Aval	CDI+	5.25%	1.9	7.0%
CRI 1	Fertilizantes	CF de Recebíveis, conta vinculada e Guarantee Letter	CDI+	4.50%	2.5	7.0%
CRA 2	Logística	CF de Recebíveis, AF de equipamentos e aval	CDI+	4.50%	2.3	7.0%
CRA 3	Biodiesel	CF de Recebíveis, aval	CDI+	4.25%	2.8	7.0%
CRI 2	Distribuidor/ Revenda	AF de Imóveis, CF de Recebíveis	CDI+	4.00%	3.2	6.7%
CRA 4	Logística	AF de Frota (133%), CF de Recebíveis (133%)	CDI+	5.75%	2.0	6.7%
CRA 5	Distribuidor/ Revenda	Aval cruzado	CDI+	3.15%	2.4	6.7%
CRA 6	Açúcar e Etanol	100% em AF de Terras, Penhor de cana, fundo de reserva	CDI+	4.70%	2.3	6.7%
CRA 7	Biodiesel	CF de Recebíveis, AF de planta e aval holdings	CDI+	3.00%	3.9	6.7%
CRA 8	Cooperativa	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	4.70%	2.5	6.7%
CRA 9	Açúcar e Etanol	AF de canavial e terreno, CF de Recebíveis	CDI+	5.50%	2.4	5.0%
Fiagro 1	Fiagro FIDC	Rating A-, 20% de subordinação	CDI+	4.00%	1.8	5.0%
CRA 10	Distribuidor/ Revenda	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	5.50%	1.9	4.2%
CRA 11	Agroindústria	CF de Recebíveis, AF de planta e aval holdings	CDI+	5.00%	2.8	3.3%
CRA 12	Açúcar e Etanol	Aval, fundo reserva, CF de recebíveis	CDI+	4.00%	2.7	3.3%
CRA 13	Defensivos	Fiança dos acionistas, fundo reserva 1 PMT, CF de recebíveis	CDI+	4.74%	2.0	3.3%
CRA 14	Financeiro	CF de Recebíveis	CDI+	2.95%	1.8	3.0%
CRA 15	Distribuidor/ Revenda	25% Subordinação, Opção venda da CPR	CDI+	3.10%	1.8	2.7%
CRA 16	Açúcar e Etanol	AF de Terras, CF de Recebíveis	CDI+	6.00%	1.6	2.2%
			CDI+	4.45%	2.4	

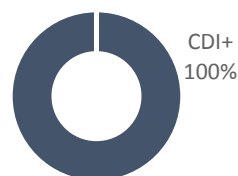
Fonte: Capitania

Na média os ativos terão uma taxa de carregio de CDI + 4.45% e uma duration de 2.4 anos.

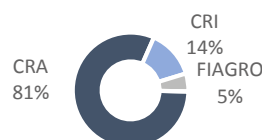
A carteira final de ativos será diversificada e terá as seguintes características:



Exposição por Indexador



Tipo de Ativo



Fonte: Capitania

O presente estudo estimou os rendimentos futuros, custos e prováveis distribuição de rendimento para os próximos 5 anos (60 meses). Como premissa foi assumido que as amortizações recebidas foram reinvestidas em ativos com as mesmas características de indexador e taxa.

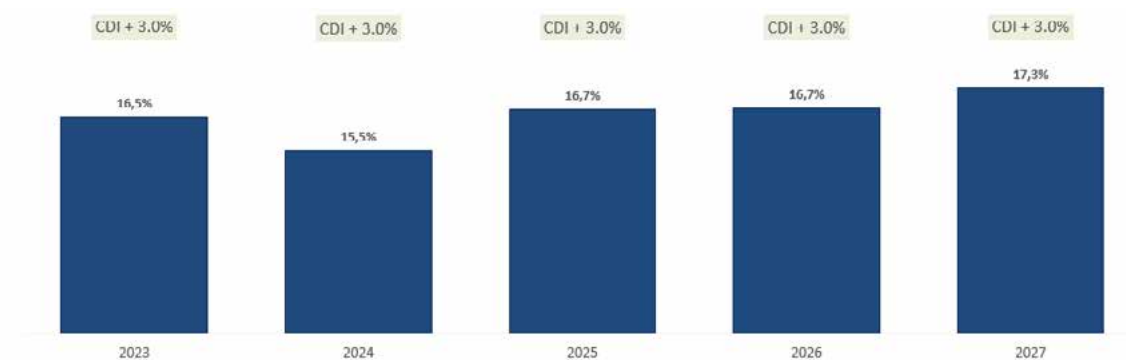
Usamos como premissas econômicas a curva de Juros prefixada brasileira obtida do site da B3 (Bolsa, Brasil & Balcão) do dia 28/fevereiro/2023.

Em relação aos custos, foram considerados os seguintes itens, taxa de administração e custódia, taxa de performance, despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA, taxa CVM e custo de auditoria.

Data	Patrimônio do Fundo	Receitas Anuais	Custos Totais	Resultado Distribuído	D. Y. mensal/cota ¹	D. Y. mensal (%)	D. Y. anual (%)
Jun-24	300	54.3	(4.9)	49.4	1.37	1.37%	16.5%
Jun-25	300	51.3	(4.9)	46.4	1.29	1.29%	15.5%
Jun-26	300	55.0	(4.9)	50.1	1.39	1.39%	16.7%
Jun-27	300	55.1	(4.9)	50.2	1.39	1.39%	16.7%
Jun-28	300	56.9	(4.9)	52.0	1.44	1.44%	17.3%

Valores em R\$ milhões

¹ considerando o valor da cota patrimonial em R\$ 10/cota



Fonte: Capitânia S.A. Premissas: Com base nas projeções financeiras do Gestor.

Com as hipóteses acima chegamos a um rendimento médio mensal de R\$ 1,38 por cota nos próximos 5 anos, representando um *Dividend Yield* esperado de 16,5% ao ano.

19 de abril de 2023.

Nome: Rafael Piccinini da Silva

CPF: 04831847992

DocuSigned by:
Rafael Piccinini da Silva
Assinado por: RAFAEL PICCININI DA SILVA:04831847992
CPF: 04831847992
Data/Hora da Assinatura: 4/19/2023 | 8:24:04 AM CDT
ICP-Brasil
E2674D62A9354A386B974F747A5619A

Nome: Margareth de Negraes Brisolla

CPF: 57064652820

DocuSigned by:
Margareth de Negraes Brisolla
Assinado por: MARGARETH DE NEGRAES BRISOLLA:57064652820
CPF: 57064652820
Data/Hora da Assinatura: 4/19/2023 | 10:29:23 AM CDT
ICP-Brasil
A5BFD28B28C24DB1835FB870AF7A7A803

Certificate Of Completion

Envelope Id: C3943BC88E31411AAE57756E35CDEC22

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Capitania Fiagro - ESTUDO DE VIABILIDADE V.18.04.2023_Limpa rev.TCMB + ...

Source Envelope:

Document Pages: 18

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Anna Carolina Rico de Lima

AutoNav: Enabled

201 Bishopsgate

Enveloped Stamping: Disabled

London, . EC2M3AF

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original

Holder: Anna Carolina Rico de Lima

Location: DocuSign

4/19/2023 8:00:15 AM

ARico@mayerbrown.com

Signer Events

Margareth de Negraes Brisolla

mbrisolla@capitaniainvestimentos.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2023 8:09:53 AM

ID: fc251962-2370-4a5a-837f-c6b2116a9274

Signature

DocuSigned by:

 A59FD2BB2BC24DB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.47.46.10

Timestamp

Sent: 4/19/2023 8:05:54 AM

Resent: 4/19/2023 9:01:20 AM

Resent: 4/19/2023 10:27:06 AM

Resent: 4/19/2023 10:28:23 AM

Viewed: 4/19/2023 10:28:20 AM

Signed: 4/19/2023 10:29:26 AM

Rafael Piccinini da Silva

rafael.piccinini@capitaniainvestimentos.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2023 8:22:29 AM

ID: de2f4bce-034c-408b-8fc3-af2b1ed452b1

DocuSigned by:

 E2674D62A9354A3...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.47.46.10

Sent: 4/19/2023 8:05:53 AM

Viewed: 4/19/2023 8:22:29 AM

Signed: 4/19/2023 8:24:07 AM

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/19/2023 8:05:54 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	4/19/2023 8:22:29 AM
Signing Complete	Security Checked	4/19/2023 8:24:07 AM
Completed	Security Checked	4/19/2023 10:29:28 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



PROSPECTO PRELIMINAR

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

CAPITÂNIA AGRO CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADO PELA

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

E GERIDO PELA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS