

# PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.537.579/0001-76

no montante de, inicialmente, até

## R\$249.999.921,60

(duzentos e quarenta e nove milhões, noventa e noventa e nove mil, noventa e vinte e um reais e sessenta centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2022/039, em 11 de agosto de 2022

Código ISIN das Cotas: BRCPTRCTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: CPT11

Tipo Anbima: Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



O **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, representado por seu administrador: **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 2.584.780 (dois milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil e setecentas e oitenta) novas cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 2ª (segunda) emissão de Cotas ("Oferta" e "Segunda Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao dia 30 de junho de 2022 ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 249.999.921,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, noventa e noventa e nove mil, noventa e vinte e um reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e noventa e cinco) e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, noventa e noventa e nove mil, noventa e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, noventa e noventa e nove mil, noventa e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a até 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e noventa e cinco) e seis) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido adiante), no Regulamento (conforme definido abaixo), neste Prospecto Definitivo (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 104 (cento e quatro) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.038,86 (dez mil, cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária equivalente a 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), sendo certo que na hipótese do valor recolhido referente à Taxa de Distribuição Primária ser insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, o valor excedente necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intangíveis de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

O Fundo foi constituído por meio do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 81", celebrado pelo Administrador em 02 de fevereiro de 2022 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, foi celebrado o "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 81", datado de 16 de fevereiro de 2022, por meio do qual foi aprovada, dentre outros: (i) a transformação do Fundo, que passou a ser constituído como fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais; (ii) a alteração da denominação do Fundo para CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO; (iii) a reforma do regulamento do Fundo ("Regulamento"); (iv) a primeira oferta pública de cotas do Fundo ("Primeira Emissão"); e (v) a contratação do Gestor (conforme abaixo definido) para os serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos. O Regulamento foi alterado pela segunda vez por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário", datado de 08 de março de 2022. O Regulamento foi alterado pela terceira vez por meio de procedimento de consulta formal cuja apuração dos votos e das procurações recebidas foi divulgada em 26 de julho de 2022. A Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário", datado de 16 de maio de 2022, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 153/023, em 21 de junho de 2022 e ratificado por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário", datado de 25 de julho de 2022, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1954002, em 27 de julho de 2022 ("Ato do Administrador").

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39") e até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataufo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas são (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela **CAPITANIA CAPITAL S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME 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 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é 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, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 85 DESTA PROSPECTO.**

O Gestor faz jus a uma taxa de performance a partir do dia que ocorre a primeira integralização de Cotas do Fundo, a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a ser calculada na forma descrita na página 88 deste Prospecto, diretamente para o Gestor. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO REGIME DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEBITOS PRESTADORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 87 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

O investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores 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 não apresentam um histórico de liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, o presente Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite 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 das cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do agronegócio integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 16 DE MAIO DE 2022, SENDO REGISTRADA SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/039, EM 11 DE AGOSTO DE 2022.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E À CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTEMHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 99 A 118.

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

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 119 A 123 DESTA PROSPECTO.

OS ATOS QUE CARACTERIZAM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 96 DESTA PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E SOBRE ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS, NAS PÁGINAS 99 A 118 DESTA PROSPECTO.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATENSTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

PINHEIRO GUIMARÃES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>15</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>37</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta .....	43
Posição Patrimonial antes da Oferta .....	43
Posição Patrimonial após a Oferta .....	43
Histórico das Negociações.....	43
Emissões anteriores de Cotas do Fundo.....	44
1ª Emissão – Principais Características.....	44
Características da Oferta .....	45
A Oferta .....	45
Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Novas Cotas .....	46
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta .....	46
Lote Adicional .....	46
Distribuição Parcial .....	47
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	48
Preço de Subscrição.....	48
Taxa de Distribuição Primária.....	48
Forma de subscrição e integralização .....	48
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	49
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas .....	49
Procurações de Conflito de Interesses .....	50
Público-Alvo da Oferta.....	52
Destinação dos recursos .....	53
Pedidos de Subscrição.....	54
Período de Distribuição.....	55
Procedimento de Alocação .....	55
Registro da Oferta .....	55
Plano de Distribuição.....	55
Direito de Preferência.....	58
Oferta Não Institucional.....	60
Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....	62
Oferta Institucional .....	63
Critério de colocação da Oferta Institucional .....	64
Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	64
Alocação e liquidação da Oferta .....	65
Formador de Mercado .....	67
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	67
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3 .....	69
Inadequação de investimento .....	69
Contrato de Distribuição .....	70
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	70
Data de Liquidação .....	71

Instituições Participantes da Oferta.....	71
Condições Suspensivas da Oferta .....	71
Cronograma Indicativo da Oferta .....	76
Demonstrativo dos custos da Oferta .....	77
Outras Informações .....	78
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	80
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	80
Regulamento .....	80
Demonstrações Financeiras.....	81
<b>4. O CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>83</b>
SUMÁRIO DO FUNDO .....	85
Base Legal .....	85
Duração .....	85
Público-Alvo .....	85
Objetivo e Política de Investimento .....	85
Política de investimentos .....	85
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	87
Taxa de Administração e Escrituração .....	87
Taxa de Performance .....	88
Política de distribuição de resultados .....	89
Perfil do Administrador.....	90
Perfil do Coordenador Líder.....	91
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos .....	91
Perfil do Gestor .....	92
Experiência do Gestor no Agronegócio .....	94
Cinco Principais Fatores de Riscos.....	95
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO .....	95
Riscos variados associados aos Ativos .....	95
Riscos de liquidez .....	96
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	96
Risco de potencial conflito de interesse.....	96
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>99</b>
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos .....	101
II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio .....	115
III. Riscos relativos à Oferta .....	116
IV. Demais riscos.....	118
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>119</b>
Tributação no nível da carteira do Fundo .....	121
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil.....	122
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil .....	122
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....</b>	<b>125</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	127
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	127
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....	127
Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....	128

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....	128
Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....	128
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	128
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador .....	128
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor .....	128

## **8. ANEXOS ..... 129**

<b>ANEXO I</b>	Ato do Administrador, que aprovou a Segunda Emissão e a Oferta, conforme retificado.....	131
<b>ANEXO II</b>	Regulamento vigente.....	139
<b>ANEXO III</b>	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	195
<b>ANEXO IV</b>	Declaração do Administrador, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	205
<b>ANEXO V</b>	Estudo de Viabilidade.....	209
<b>ANEXO VI</b>	Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ...	235
<b>ANEXO VII</b>	Procuração de Conflito de Interesses .....	243
<b>ANEXO VIII</b>	Manual de Exercício de Voto .....	253



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<p><b>“Administrador”</b></p>	<p>Significa o <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.</p>
<p><b>“ANBIMA”</b></p>	<p>Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p><b>“Anúncio de Encerramento”</b></p>	<p>Significa o Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Anúncio de Início”</b></p>	<p>Significa o Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”</b></p>	<p>Significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.058,88 (dez mil, cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos) por Investidor (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) e R\$ 10.470,72 (dez mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e dois centavos) por Investidor (considerando a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 62 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>

<p><b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b></p>	<p>Significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.</p>
<p><b>“Assembleia de Conflito de Interesses”</b></p>	<p>Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo convocada a fim de deliberar sobre potenciais situações de conflito de interesses, na forma dos Artigos 18, XII, e 34, caput, e §2º, da Instrução CVM 472.</p>
<p><b>“Ativos”</b></p>	<p>Significam os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.</p>
<p><b>“Ativos Alvo”</b></p>	<p>Significam os ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no artigo 4º do Regulamento, tais como, mas não se limitando: (a) CRA; (b) CRI; (c) cotas de 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) 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.</p>
<p><b>“Ativos Conflitados”</b></p>	<p>(i) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; (ii) operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Artigo 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (iii) Ativos Alvo e Outros Ativos que tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas.</p>
<p><b>“Ato do Administrador”</b></p>	<p>Significa o ato próprio do Administrador, realizado em 16 de maio de 2022, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1953023, em 21 de junho de 2022, por meio do qual foi aprovada a Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência, e a Oferta, conforme retificado por meio do “Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies – Fiagro-Imobiliário”, datado de 25 de julho de 2022,</p>

	devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1954002, em 27 de julho de 2022.
<b>"Auditor Independente"</b>	Significa a <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 8º andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
<b>"B3"</b>	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>"BACEN"</b>	Significa o Banco Central do Brasil.
<b>"Capital Máximo Autorizado"</b>	Significa o montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para emissão de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e mediante proposta do Gestor.
<b>"Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição"</b>	Significa a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta e adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>"CMN"</b>	Significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>"CNPJ/ME"</b>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>"Código Civil"</b>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>"Código ANBIMA"</b>	Significa o "Código de Administração de Recursos de Terceiros" da ANBIMA, conforme em vigor.
<b>"COFINS"</b>	Significa a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>"CPC"</b>	Significa o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
<b>"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

<p><b>“Contrato de Distribuição”</b></p>	<p>Significa o “<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Segunda Emissão de Cotas do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário</i>”, celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 28 de julho de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.</p>
<p><b>“Contrato de Gestão”</b></p>	<p>Significa o “Contrato de Gestão de Carteira do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário”, celebrado entre o Fundo e o Gestor, dispondo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo.</p>
<p><b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</b></p>	<p>Significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.</p>
<p><b>“Cotas”</b></p>	<p>Significa as cotas de emissão do Fundo.</p>
<p><b>“Cotistas”</b></p>	<p>Significa os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<p><b>“CRA”</b></p>	<p>Significa os certificados de recebíveis do agronegócio.</p>
<p><b>“CRI”</b></p>	<p>Significa os certificados de recebíveis imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais.</p>
<p><b>“Critérios de Restituição de Valores”</b></p>	<p>Significa que quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, 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.</p>
<p><b>“CSLL”</b></p>	<p>Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><b>“Custodiante”</b></p>	<p>Significa o <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b>, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.</p>
<p><b>“CVM”</b></p>	<p>Significa a Comissão de Valores Mobiliários.</p>

<b>"Data de Emissão"</b>	Significa, para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas, que será na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou seja, 01 de setembro de 2022.
<b>"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"</b>	19 de agosto de 2022.
<b>"Data de Liquidação"</b>	Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 76 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>"Data de Liquidação do Direito de Preferência"</b>	01 de setembro de 2022.
<b>"DDA"</b>	Significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>"Decreto nº 6.306/07"</b>	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>"Direito de Preferência"</b>	Significa o direito de preferência dos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo para subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento e do Ato do Administrador, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
<b>"Dia Útil"</b>	Significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>"Distribuição Parcial"</b>	Significa a distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo.
<b>"Escriturador"</b>	Significa o Administrador, conforme acima qualificado.
<b>"Estudo de Viabilidade"</b>	Significa o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.

<p><b>“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”</b></p>	<p>Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,49431132812, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<p><b>“FGC”</b></p>	<p>Significa o Fundo Garantidor de Crédito.</p>
<p><b>“FIAGRO”</b></p>	<p>Significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 39.</p>
<p><b>“Formador de Mercado”</b></p>	<p>Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, a exclusivo critério do Gestor, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.</p>
<p><b>“Fundo”</b></p>	<p>Significa o <b>CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO</b>, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.537.579/0001-76.</p>
<p><b>“Gestor”</b></p>	<p>Significa a <b>CAPITÂNIA CAPITAL S/A</b>, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME 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.</p>
<p><b>“Instituições Participantes da Oferta”</b></p>	<p>Significa em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.</p>
<p><b>“Instrumento de Constituição do Fundo”</b></p>	<p>Significa o <i>“Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 81”</i>, celebrado pelo Administrador em 02 de fevereiro de 2022.</p>
<p><b>“Instrução CVM 400”</b></p>	<p>Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.</p>

<b>“Instrução CVM 472”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	Significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	Significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.084,80 (um milhão, oitenta e quatro reais e oitenta centavos) (inclusive), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.340 (dez mil e trezentas e quarenta) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Significam os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.988,08 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e oito reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.339 (dez mil e trezentas e trinta e nove) Novas Cotas.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, que 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, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
<b>"IOF/Câmbio"</b>	Significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>"IOF/Títulos"</b>	Significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>"IR"</b>	Significa o Imposto de Renda.
<b>"IRRF"</b>	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>"LCA"</b>	Significam as letras de crédito do agronegócio.
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>"Lote Adicional"</b>	Significa o lote adicional de até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. O Lote Adicional é destinado a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>"Montante Inicial da Oferta"</b>	Significa o montante inicial de até R\$ 249.999.921,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 2.584.780 (dois milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil e setecentas e oitenta) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	Significa o volume mínimo da Oferta que será de R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.
<b>"Novas Cotas"</b>	Significam as Cotas da Segunda Emissão do Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

<b>“Oferta”</b>	Significa a oferta pública de distribuição das Novas Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
<b>“Oferta Institucional”</b>	Significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	Significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Outros Ativos”</b>	Significam os ativos adquiridos pelo Fundo que não sejam aqueles elencados nos Ativos Alvo, conforme listados a seguir: (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) 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 nº 39 e da Instrução CVM 472.
<b>“Participantes Especiais”</b>	Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderiram à Oferta e ao Contrato de Distribuição por meio de Carta Convite Para Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Pedido de Subscrição”</b>	Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
<b>“Período de Distribuição”</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, e será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

<p><b>"Período de Exercício do Direito de Preferência"</b></p>	<p>O período compreendido entre os dias 19 de agosto de 2022 (inclusive) e 01 de setembro de 2022 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 45 deste Prospecto.</p>
<p><b>"Período de Subscrição"</b></p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 02 de setembro de 2022 (inclusive) e 14 de setembro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 76 deste Prospecto.</p>
<p><b>"Pessoas Vinculadas"</b></p>	<p>Significam, para os fins da Oferta, os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.</b></p>

<p><b>"PIS"</b></p>	<p>Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p><b>"Plano de Distribuição"</b></p>	<p>Significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 55 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>"Preço de Emissão"</b></p>	<p>O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Segunda Emissão, equivalente a R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao dia 30 de junho de 2022.</p>
<p><b>"Preço de Subscrição"</b></p>	<p>O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos).</p>
<p><b>"Primeira Emissão"</b></p>	<p>Significa a 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.</p>
<p><b>"Procedimento de Alocação"</b></p>	<p>Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.</p>
<p><b>"Procurações de Conflito de Interesse"</b></p>	<p>Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, <b>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</b>, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não concorde com a aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.</p>

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, **a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto Definitivo.**

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, e **não será irrevogável ou irretratável**, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao outorgado, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

**Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no artigo 44, Parágrafo Primeiro, do Regulamento e na Instrução CVM 472.**

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

<b>"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"</b>	Significa este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do Capitania Agro Strategies - FIAGRO-Imobiliário.
<b>"Público-Alvo da Oferta"</b>	Significam os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento.
<b>"Regulamento"</b>	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelos Cotistas por meio de consulta formal cuja apuração dos votos e das procurações recebidas foi divulgada em 28 de julho de 2022.
<b>"Resolução CVM nº 11"</b>	Significa a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 27"</b>	Significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 30"</b>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 35"</b>	Significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 39"</b>	Significa a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
<b>"Segunda Emissão"</b>	Significa a presente 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
<b>"Taxa de Administração"</b>	Tem o significado atribuído na página 87 deste Prospecto Definitivo.
<b>"Taxa de Distribuição Primária"</b>	Taxa em montante equivalente a 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas despesas relacionadas à contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, hipótese na qual o valor excedente necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo.
<b>"Taxa de Performance"</b>	Tem o significado atribuído na página 88 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 99 a 118 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.*

<b>Fundo</b>	Capitania Agro Strategies - FIAGRO-Imobiliário.
<b>Administrador</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Gestor</b>	Capitânia Capital S/A
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização para a Emissão</b>	A Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por meio do Ato do Administrador.
<b>Número da Emissão</b>	2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$ 249.999.921,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Novas Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, 2.584.780 (dois milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil e setecentas e oitenta) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 47 deste Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.

<p><b>Ambiente da Oferta</b></p>	<p>A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.</p>
<p><b>Procuração de Conflito de Interesses</b></p>	<p>As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, <b>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</b>, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <u>concorde ou não concorde</u> com o investimento e/ou contratação, pelo Fundo, de Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, <b>a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.</b></p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, e <b>não será irrevogável ou irretratável</b>, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 50 deste Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</p>
<p><b>Destinação dos recursos</b></p>	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na Instrução CVM 555 e no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, nos Outros Ativos, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO</b></p>

	<p><b>GESTOR</b>, 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 CVM 555. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Novas Cotas</b></p>	<p>As Novas Cotas do Fundo (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda o Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Cota corresponderá a 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.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(vii)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.</p>

	De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
<b>Preço de Emissão por Nova Cota</b>	R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao dia 30 de junho de 2022.
<b>Preço de Subscrição</b>	O Preço de Emissão de R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos), acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos), totalizando R\$ 100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto pelas despesas relacionadas à contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, hipótese na qual o valor excedente necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "3. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 48 deste Prospecto.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação do Direito de Preferência.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

**Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas 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 Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) que exercer o seu Direito de Preferência ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, 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 Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram

	<p>o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização</b></p>	<p>As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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 nº 27.</p>
<p><b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b></p>	<p>01 de setembro de 2022.</p>

<b>Data de Liquidação</b>	20 de setembro de 2022.
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas</p>

	<p>Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<p><b>Período de Distribuição</b></p>	<p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 55 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Pedido de Subscrição</b></p>	<p>Significa o Pedido de Subscrição das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, bem como pelos Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM nº 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da</p>

	<p>possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores e da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
<b>Período de Subscrição</b>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 02 de setembro de 2022 (inclusive) e 14 de setembro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 76 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Direito de Preferência</b>	<p>Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 2,49431132812.</p> <p><b>Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 58 deste Prospecto.</b></p>
<b>Investidores Não Institucionais</b>	<p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.988,08 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e oito reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.339 (dez mil e trezentas e trinta e nove) Novas Cotas.</p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 199.999.937,28 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e</p>

	<p>noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos), correspondente a 2.067.824 (dois milhões, sessenta e sete mil e oitocentos e vinte e quatro) Novas Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 60 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 60 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas</p>

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 Subscrição 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 Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

**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 Novas Cotas, objeto da Oferta Não Institucional, será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado ao Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas 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 Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 62 deste Prospecto Definitivo.**

<p><b>Investidores Institucionais</b></p>	<p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.084,80 (um milhão, oitenta e quatro reais e oitenta centavos) (inclusive), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.340 (dez mil e trezentas e quarenta) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas 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 admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.</p> <p>Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. <b>Para outras informações sobre a Oferta Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 63 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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,</p>

	<p>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 FIAGRO. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 64 deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 117 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>

<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº 039, em 11 de agosto de 2022, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
<b>Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3</b>	<p>As Novas Cotas serão admitidas (i) à distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. <b>Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 50 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto.</b></p>
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não

Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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 nº 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta 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 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, verificará 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 Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com 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, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas 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 as Instituições Participantes da Oferta deverão 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

	<p>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 Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. <b>Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 65 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação 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. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.</p>

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição

	<p>de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>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 Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 67 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Público-Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento.</p>

	<p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b></p>	<p>104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.058,88 (dez mil, cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos) por Investidor (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) e R\$ 10.470,72 (dez mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<p><b>Inadequação de investimento</b></p>	<p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de FIAGRO não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FIAGRO têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas 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 nº 11. Recomenda-se, portanto, que</p>

	<p>os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 99 a 118 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO.</b></p>
<p><b>Fatores de risco</b></p>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 99 A 118 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/ AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>
<p><b>Informações adicionais</b></p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 78 deste Prospecto Definitivo.</p>

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS  
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<b>Administrador</b>	<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte CEP 22250- 040, Rio de Janeiro – RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-3441 E-mail: ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com</p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, Rio de Janeiro/RJ At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br   juridicomc@xpi.com.br   regulatorio.estrategico@xpi.com.br Website: http://www.xpi.com.br</p>
<b>Gestor</b>	<p><b>CAPITÂNIA CAPITAL S/A</b> Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros CEP 05423-030, São Paulo – SP At.: Arturo Profili Telefone: (11)2853-8800 E-mail: invest@capitania.net Website: https://capitaniainvestimentos.com.br/</p>
<b>Custodiante</b>	<p><b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte CEP 22250- 040, Rio de Janeiro – RJ At.: Sr. Rodrigo Ferrari Telefone: +55 (11) 3383-2513 E-mail: ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com</p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte CEP 22250- 040, Rio de Janeiro – RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-3441 E-mail: ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com</p>
<b>Auditor Independente</b>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 8º andar CEP 04543-907– São Paulo/SP At.: Rui Borges Telefone: (11) 2573-3000 E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: www.https://www.ey.com/pt_br</p>

**Assessores Legais**

**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

**PINHEIRO GUIMARÃES**

Avenida Rio Branco, nº 181 – 27º andar  
CEP 20040-918 – Rio de Janeiro  
At.: Paula Pessôa  
Telefone: (21) 4501-5000  
E-mail: ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br  
Website: www.pinheiroguimaraes.com.br



### **3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

#### Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de cotas do Fundo (30/06/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/06/2022) (R\$)	Valor Patrimonial das cotas (30/06/2022) (R\$)
1.036.270	100.234.735,85	96,726467

#### Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)
1	516.956	1.553.226	150.234.720,17	96,72
2	2.584.780	3.621.050	350.234.657,45	96,72
3	3.101.736	4.138.006	400.234.641,77	96,72

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de junho de 2022 de R\$ 100.234.735,85 (cem milhões, duzentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de junho de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO A NOVAS EMISSÕES DE COTAS" NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO.**

#### Histórico das Negociações

Não há histórico de negociação para as Cotas, tendo em vista que as Cotas objeto da Primeira Emissão ainda estão em período de vedação de negociação.

## Emissões anteriores de Cotas do Fundo

### 1ª Emissão – Principais Características

O Fundo realizou a sua Primeira Emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, encerrada em 18 de abril de 2022, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$ 96,00 (noventa e seis reais) cada, sendo que o preço de subscrição da Cota foi acrescido da taxa de distribuição primária de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Cota, por meio da qual foram totalmente subscritas e integralizadas 1.036.270 (um milhão, trinta e seis mil, duzentas e setenta) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 99.481.920,00 (noventa e nove milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, novecentos e vinte reais), sendo que as Cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pelo Administrador.

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição de diversos Ativos Alvo, sendo que a carteira atual está dividida da seguinte forma (data base: 30/06/2022):

ATIVO	CETIP	Sector	Instrumento	INDEXADOR	Taxa	Spread Over CDI/B	Duration	Vencimento	Rating	Agência	Volume Financeiro	% do PL
Solubio	CRA0210041	Defensivos	CRA	CDI+	5.40%	5.40%	1.6	Dec-25	Sem Rating	-	10,495,900	10.0%
Duagro - Belagrica	CRA022005EH	Distribuidor / Revenda	CRA	CDI+	4.00%	4.00%	2.4	May-26	Sem Rating	-	10,166,311	9.7%
Combio	CRA021004NU	Energia Térmica	CRA	IPCA+	8.04%	2.39%	4.1	Oct-28	Sem Rating	-	10,067,006	9.6%
Agroinsumos	CRA0220060P	Distribuidor / Revenda	CRA	IPCA+	9.79%	4.00%	3.7	May-26	Sem Rating	-	10,061,469	9.6%
Frigol	CRA0220073O	Proteína Animal	CRA	CDI+	5.75%	5.75%	2.3	Jun-27	Sem Rating	-	10,000,000	9.6%
Cocari	CRA021005L1	Cooperativa	CRA	CDI+	5.90%	5.90%	2.3	Dec-26	BBB-	S&P	9,960,866	9.5%
Usina Moreno	CRA021005LM	Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.50%	7.50%	1.8	Apr-27	A+	SR Rating	9,275,386	8.9%
Rotam	3872721MA2	Insumos Agrícolas	FIDC	CDI+	7.50%	7.50%	2.4	Jul-26	A-	Austin	6,285,077	6.0%
Coruripe	CRA02190020F	Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	8.00%	8.00%	2.3	Dec-25	BB	Moody's	4,878,174	4.7%
UISA	CRA021005QS	Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.00%	7.00%	2.6	Dec-27	Sem Rating	-	4,687,107	4.5%
UISA	CRA021005QP	Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.00%	7.00%	2.6	Dec-27	Sem Rating	-	4,687,107	4.5%
Lar Cooperativa	CRA021004NV	Cooperativa	CRA	IPCA+	7.79%	2.50%	3.0	Nov-26	Sem Rating	-	4,322,152	4.1%
Aços Verdes	CRA02100059	Siderurgia	CRA	CDI+	2.20%	2.20%	1.2	Apr-25	AA	S&P	2,572,871	2.5%
Tanac	CRA0210025T	Silvicultura	CRA	IPCA+	7.16%	1.65%	2.5	Sep-27	Sem Rating	-	2,559,219	2.4%
Jotabasso	CRA021005LP	Sementes	CRA	CDI+	4.00%	4.00%	2.7	Dec-26	Sem Rating	-	2,018,331	1.9%
Fiagro BBGO11	BBGO11	Fiagro FIDC	Fiagro	IPCA+	10.30%	4.25%	2.9	-	-	-	1,317,101	1.3%
Over BTG		Caixa	Caixa	CDI+	0.00%	0.00%	0.0	-	-	-	958,803	0.9%
Usina Moreno	4241521SUB	Açúcar e Etanol	FIDC	CDI+	14.41%	14.41%	1.7	Apr-27	A+	SR Rating	353,413	0.3%
							2.5				104,666,294	

### Não há Ativos Conflitados na Carta do Fundo.

No caso de aplicação em Ativos Conflitados, será necessária nova aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto Definitivo referente à Procuração de Conflito de Interesse.

A potencial aquisição em Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, caso haja aplicação em Ativos Conflitados, como forma de viabilizar eventual aplicação, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados na página 50 deste Prospecto, bem como no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso. Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

**A PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES SERÁ DADA AO INVESTIDOR QUE TEVE ACESSO, ANTES DE OUTORGAR A REFERIDA PROCURAÇÃO, A TODOS OS ELEMENTOS INFORMATIVOS NECESSÁRIOS AO EXERCÍCIO DO VOTO, CONFORME DISPOSTOS NO “MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO” ANEXO A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

A Procuração de Conflito de Interesse **poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados**, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao outorgado, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no artigo 44, Parágrafo Primeiro, do Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição em Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, a critério do Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTO.**

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

### *Deliberação sobre a Oferta e a Segunda Emissão das Novas Cotas*

O Fundo foi constituído por meio do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 81", celebrado pelo Administrador em 02 de fevereiro de 2022.

Posteriormente, foi celebrado o "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 81", datado de 16 de fevereiro de 2022, por meio do qual foi aprovada, dentre outros: (i) a transformação do Fundo, que passou a ser constituído como fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais; (ii) a alteração da denominação do Fundo para CAPITANIA AGRO STRATEGIES – FIAGRO-IMOBILIÁRIO; (iii) a reforma do Regulamento; (iv) a primeira oferta pública de Cotas do Fundo; e (v) a contratação do Gestor para os serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos.

O Regulamento foi alterado pela segunda vez por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies – Fiagro-Imobiliário", datado de 08 de março de 2022. O Regulamento foi alterado pela terceira vez por meio de procedimento de consulta formal cuja apuração dos votos e das procurações recebidas foi divulgada em 28 de julho de 2022.

A Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência, foi aprovada por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies – Fiagro-Imobiliário", datado de 16 de maio de 2022, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1953023, em 21 de junho de 2022, conforme retificado por meio do "Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies – Fiagro-Imobiliário", datado de 25 de julho de 2022, devidamente registrado perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1954002, em 27 de julho de 2022.

O Fundo foi registrado na CVM em 02 de fevereiro de 2022, sob o nº 0322007.

Para maiores consultas ao Ato do Administrador, vide Anexo I a este Prospecto Definitivo, constante nas páginas 131 à 136.

### *Montante Inicial da Oferta e quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta*

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.584.780 (dois milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil e setecentas e oitenta) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 249.999.921,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

### *Lote Adicional*

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 516.956 (quinhentas e dezesseis mil e novecentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, o que equivale a R\$ 49.999.984,32 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e dois centavos), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os

limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

#### *Distribuição Parcial*

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas 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 Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso.

Caso o Cotista (ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) ou o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, 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 Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 117 deste Prospecto Definitivo.

#### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas.

#### *Preço de Subscrição*

O Preço de Emissão no valor de R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos) foi aprovado pelo Administrador por meio do Ato do Administrador conforme os termos previsto no Regulamento, sendo certo que, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma Taxa de Distribuição Primária correspondente a R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos) por Nova Cota, dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos) aos respectivos subscritores.

#### *Taxa de Distribuição Primária*

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,10% (quatro inteiros e um décimo por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 100,68 (cem reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que, caso, após a Data de Liquidação, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto pelas despesas relacionadas à contratação de instituições intermediárias vinculadas ao Administrador e/ou ao Gestor, hipótese na qual o valor excedente necessário para pagamento não será arcado pelo Fundo; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

#### *Forma de subscrição e integralização*

As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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 nº 27.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 64 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 62 deste Prospecto.

#### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.058,88 (dez mil, cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos) por Investidor (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) e R\$ 10.470,72 (dez mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e dois centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto Definitivo.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável quando do exercício do Direito de Preferência.

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

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil e Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil", nas páginas 122 e 123 deste Prospecto.

#### *Características, vantagens e restrições das Novas Cotas*

As Novas Cotas do Fundo: (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado o Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar,

integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (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.

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

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

#### *Procurações de Conflito de Interesses*

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, **de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses que deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não concorde com a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, **a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto.**

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita na Procuração de Conflito de Interesses, que não se confunde com a pré-aprovação de tais operações, os critérios de elegibilidade cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados, serão os indicados abaixo, que serão verificados na data de aquisição de cada um dos Ativos Conflitados, com relação a cada um dos Ativos Conflitados:

**(A)** aquisição de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos:

Para os fundos de investimento **administrados pelo Administrador**:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento **geridos pelo Gestor**:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) deve ser observado o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, na data de subscrição ou aquisição das cotas de fundos de investimento, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

**(B)** aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, desde que atendidos os seguintes critérios:

- (i) Prazo de Vencimento: Mínimo de 90 (noventa) dias corridos e no máximo 9.125 (nove mil, cento e vinte e cinco) dias remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos;
- (ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI, Pré-Fixado ou Dólar mais taxa pré ou pós-fixada;
- (iii) Exposição Máxima Agregada do Fundo: 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo para cada ativo individualmente e, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400;
- (v) Remuneração mínima de 2% (dois por cento) da taxa pré-fixada (ou equivalente) ou 100% (cem por cento) da taxa CDI;
- (vi) Limite máximo de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Administrador e/ou por partes a eles ligadas; e
- (vii) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Gestor e/ou por partes a eles ligadas.

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, diretamente pelo Administrador por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo, 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 CVM 555.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos Conflitados, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao outorgado, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: [e.voto@alfm.adv.br](mailto:e.voto@alfm.adv.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no artigo 44, Parágrafo Primeiro, do Regulamento e na Instrução CVM 472.

Não obstante a eventual aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados na Assembleia Geral Cotistas, em caso de novas ofertas de Cotas, havendo alteração significativa no número de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo haverá a necessidade de ratificação das matérias aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Definitivo.

#### *Público-Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

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

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

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 99 a 118 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

### Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Alvo e, de maneira remanescente, nos Outros Ativos, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Outros Ativos.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo os recursos captados por meio da Oferta destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observada a ordem de preferência indicada na tabela abaixo.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial. 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 abaixo. Ou seja, neste cenário, parte dos ativos indicados não serão adquiridos pelo Fundo.**

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Segunda 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.

Operação	Setor	Garantia	INDEXADOR	Taxa	Exposição	Volume Financeiro
FIDC 1	Sementes	Rating AAA	CDI+	4.50%	10.0%	25,000,000
CRA 1	Proteína	CF de Recebíveis, AF de imóveis e equipamentos e Aval	CDI+	5.75%	10.0%	25,000,000
CRA 2	Cooperativa	Rating AA-, Aval	CDI+	3.75%	8.0%	20,000,000
Fiagro 1	Fiagro FIDC	Rating A-, 20% de subordinação	CDI+	4.00%	8.0%	20,000,000
CRA 3	Financeiro	CF de recebíveis (110%), Rating A-	CDI+	3.40%	8.0%	20,000,000
CRA 4	Logística	AF de Frota (133%), CF de Recebíveis (133%)	CDI+	5.75%	8.0%	20,000,000
CRA 5	Cooperativa	CF de 15% do saldo devedor + aval	CDI+	5.50%	3.2%	8,000,000
CRA 6	Distribuidor / Revenda	CF 120% saldo devedor + aval + fundo de reserva	CDI+	3.50%	8.0%	20,000,000
CRA 7	Distribuidor / Revenda	Clean	IPCA+	8.11%	8.0%	20,000,000
CRA 8	Açúcar e Etanol	100% em AF de Terras, Penhor de cana, fundo de reserva	CDI+	7.00%	6.0%	15,000,000
CRA 9	Energia Térmica	CF de Recebíveis (100%), CF de conta vinculada	IPCA+	8.50%	6.0%	15,000,000
CRA 10	Distribuidor / Revenda	160% em AF de Terras	IPCA+	9.79%	4.0%	10,000,000
CRA 11	Distribuidor / Revenda	25% Subordinação, Opção venda da CPR	CDI+	4.00%	4.0%	10,000,000
CRA 12	Açúcar e Etanol	AF de Terras e Soqueiras (65% da emissão), CF de Recebíveis (35%)	CDI+	5.50%	6.8%	17,000,000
CRA 13	Açúcar e Etanol	AF de Terras (100% da emissão), CF de Recebíveis (26%)	CDI+	7.00%	2.0%	5,000,000

**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, sendo inclusive a identificação de tratar-se ou não de Ativo Conflitado uma característica que permitiria a identificação dos ativos e que também poderia prejudicar as negociações em desfavor do Fundo e conseqüentemente dos Investidores e Cotistas.**

**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 acima, 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.**

**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.**

#### *Pedidos de Subscrição*

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores e da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.

#### *Período de Distribuição*

A Oferta teve início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

#### *Procedimento de Alocação*

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### *Registro da Oferta*

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI2022/039, em 11 de agosto de 2022, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

#### *Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos

Investidores da Oferta seja justo e equitativo em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas 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 o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo, observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (v) os Cotistas do Fundo que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes; **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial;**
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 60 deste Prospecto Definitivo;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 63 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiv) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xv) 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;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, 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 e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xviii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso;

- (xvii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;
- (xviii) caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação ou após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) serão canceladas;
- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

#### *Direito de Preferência*

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 29 do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de

custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte  
CEP 22250- 040, Rio de Janeiro – RJ  
At.: Rodrigo Ferrari  
Telefone: (11) 3383-3441  
E-mail: ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com  
Website: www.btgpactual.com

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável

e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos *rendimentos pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### *Oferta Não Institucional*

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s).

No mínimo 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 199.999.937,28 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos), correspondente a 2.067.824 (dois milhões, sessenta e sete mil e oitocentos e vinte e quatro) Novas Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas 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 Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO**

**“FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas 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 pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, 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 Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 62 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 67 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 62 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA**

**PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE TAL INSTITUIÇÃO, 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 NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

*Critério de colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição 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 Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas 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 Subscrição 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 Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição.

**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 Novas 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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas 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 Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

#### *Oferta Institucional*

Após o encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas 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:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas 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 Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo;
- (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 Subscrição, 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 Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (ii) acima, 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, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 67 deste Prospecto Definitivo.

#### *Critério de colocação da Oferta Institucional*

Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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 FIAGRO.

#### *Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 117 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.**

#### *Alocação e liquidação da Oferta*

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Subscrição 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 nº 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta 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 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, ao Coordenador Líder, este verificará 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 Novas Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor, Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme aplicável, 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 Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores, cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição.

Caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação ou à Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de

Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou o terceiros cessionários do Direito de Preferência, 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, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Formador de Mercado*

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

#### **O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.**

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### *Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação 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. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições

Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma 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 referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante 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 Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Negociação e custódia das Novas Cotas na B3*

As Novas Cotas serão admitidas (i) à distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 50 deste Prospecto Definitivo e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto.**

#### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de FIAGRO não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIARO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a

despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FIAGRO têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas 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 nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 99 a 118 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FIAGRO.**

### **Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

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 na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 78 deste Prospecto Definitivo.

#### *Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais*

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Remuneração"), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado no Fundo, no âmbito da Oferta, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Remuneração dos Participantes Especiais"), nos termos das Cartas Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observado que o montante da Remuneração dos Participantes Especiais estará limitado ao montante da Comissão de Distribuição. A Remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato ou nos demais documentos da Oferta.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 77 deste Prospecto Definitivo.

#### *Data de Liquidação*

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 20 de setembro de 2022 (“Data de Liquidação”).

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição aos Participantes Especiais, por meio da qual os Participantes Especiais assinalaram o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, devendo cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para pagamento das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

#### *Condições Suspensivas da Oferta*

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do

Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, **cujo atendimento foi verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal rescisão configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400:**

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para distribuição das Novas 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 Novas 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 da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
- (v) Obtenção do registro das Novas 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, este Contrato, 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) 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;
- (viii) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (ix) Recebimento de declaração assinada pelo Fundo com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor constantes dos documentos relativos à Oferta;
- (x) 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;
- (xi) 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 Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;

- (xvii) Que, na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador do Fundo e constantes na documentação da Oferta sejam verdadeiras e corretas, 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;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 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;
- (xxi) Cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxii) Recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) 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;

- (xxv) Não ocorrência de alterações na legislação e na regulamentação em vigor, inclusive com relação à Lei nº 8.668/93, relativas às Novas 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 Novas Cotas aos Investidores;
- (xxvi) 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;
- (xxvii) Rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, este exclusivamente com relação ao Fundo, e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, 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, este exclusivamente perante o Fundo, 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;
- (xxviii) 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 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxix) Acordo entre o Gestor e os 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 Novas Cotas; e
- (xxx) O Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente ao Registro da Oferta. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, fica a critério do Coordenador Líder decidir pela não continuidade e efetivação da Oferta, de forma que a Oferta não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Suspensivas será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

#### *Cópia do Contrato de Distribuição*

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado no item "Outras Informações" na página 78 deste Prospecto.

## Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista (1) (2)</b>
<b>1</b>	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	16/05/2022
<b>2</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	11/08/2022
<b>3</b>	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	12/08/2022
<b>4</b>	Início das apresentações a potenciais Investidores	15/08/2022
<b>5</b>	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	17/08/2022
<b>6</b>	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	19/08/2022
<b>7</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	29/08/2022
<b>8</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	31/08/2022
<b>9</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	31/08/2022
<b>10</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/09/2022
<b>11</b>	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/09/2022
<b>12</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	02/09/2022
<b>13</b>	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	14/09/2022
<b>14</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	15/09/2022
<b>15</b>	Data de Liquidação das Novas Cotas	20/09/2022
<b>16</b>	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02/02/2023

(1) *Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 67 deste Prospecto.

**O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência 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 Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:**

**(i) Administrador:**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracaofiduciaria> (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO", em seguida clicar em "Documentos", e, então clicar em "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada)

**(ii) Coordenador Líder:**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(iii) CVM:**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", após, em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", e em seguida buscar o "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada);

**(iv) B3:**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas públicas de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada); e

**(v) Participantes Especiais:**

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

**Demonstrativo dos custos da Oferta**

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo e arcadas por meio da Taxa de Distribuição Primária:

	<b>Custos Indicativos da Oferta - Base (R\$)</b>	<b>% em relação à Oferta <sup>(2)</sup></b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base - sem <i>Gross Up</i> ) <sup>(1) (3)</sup>	3.124.999,02	1,25%	1,21	1,25%
Tributos sobre Comissão de Coordenação e Estruturação	333.771,34	0,13%	0,13	0,13%
Comissão de Distribuição (Volume Base - sem <i>Gross Up</i> ) <sup>(1) (3)</sup>	5.624.998,24	2,25%	2,18	2,25%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	600.788,41	0,24%	0,23	0,24%
Assessores Legais	287.693,13	0,12%	0,11	0,12%
Taxa de Registro na CVM	93.619,70	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	40.158,96	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	87.499,97	0,04%	0,03	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	580,00	0,00%	0,00	0,00%
Custo de <i>Marketing e Outros</i>	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>10.227.495,06</b>	<b>4,09%</b>	<b>3,96</b>	<b>4,09%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

<sup>(2)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 249.999.921,60 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta centavos). 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 Novas Cotas do Lote Adicional.

<sup>(3)</sup> O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 70 deste Prospecto Definitivo.

## Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

### Administrador

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250- 040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: [ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com](mailto:ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com)

*Website*: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracaofiduciaria> (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO", em seguida clicar em "Documentos", e, então clicar em "Prospecto Definitivo")

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032  
Rio de Janeiro/RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br | juridicomc@xpi.com.br |  
regulatorio.estrategico@xpi.com.br

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor

**CAPITÂNIA CAPITAL S/A**

Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros  
CEP 05423-030, São Paulo – SP

At.: Arturo Profili

Telefone: (11)2853-8800

E-mail: invest@capitania.net

Website: <https://capitaniainvestimentos.com.br/>

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

**Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao  
34º andar  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 3554-8686  
<http://www.gov.br/cvm>

**São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e  
4º andares - Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 – São Paulo – SP  
Telefone: (11) 2146-2000  
[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", após, em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", e em seguida buscar o "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada).

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2565-5000  
Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas públicas de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", depois selecionar "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou a opção desejada).

Para acesso às informações sobre o 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 "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema

Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

#### *Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400*

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III e IV nas páginas 195 e 205 deste Prospecto, respectivamente.

#### *Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo*

À parte do Administrador e do Gestor, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Regulamento.

#### *Regulamento*

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos 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”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Artigo 7º.

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 “Fundo de Investimento na Cadeia Produtiva Agroindustrial” e preencher o CNPJ/ME do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

#### *Demonstrações Financeiras*

Em razão da constituição do Fundo e da presente Segunda Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Uma vez elaborados, tais documentos passarão a ser disponibilizadas para consulta nos seguintes endereços:

<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”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO” clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **4. O CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

***A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 99 a 118 deste Prospecto***

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 **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM nº 39, pelo seu Regulamento, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis.

### **Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

### **Público-Alvo**

O Fundo destina-se ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou 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.

### **Objetivo e Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é 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 nº 8.668/93 e pela Resolução CVM nº 39, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

### **Política de investimentos**

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor descritos abaixo, 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.

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* desse 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 disposto 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 Alvo 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:

- (i) 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;
- (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN;
- (iii) 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;
- (iv) LCI relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; e
- (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos FIAGRO – imobiliários, na forma da Resolução CVM nº 39 e da Instrução CVM 472.

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 no 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.

O objetivo definido no 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.

É vedado ao Fundo:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições a descoberto, 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; e
- (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.

O valor das posições do Fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos 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.

Para efeito do disposto acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo.

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.

### **Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços**

#### *Taxa de Administração e Escrituração*

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa máxima de administração total equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano) ("**Taxa de Administração**") calculada sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total do Fundo, ou (b) caso as Cotas 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da

cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data da primeira integralização de Cotas; e (c) valor equivalente a até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, nos termos do item (b) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos do disposto abaixo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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 da Taxa de Administração.

Durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, bem como até que o Patrimônio Líquido do Fundo atinja R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), não haverá cobrança de taxa de gestão, de forma que a Taxa de Administração será reduzida, durante tal período, para 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Sendo certo que, durante este período, o valor mínimo mensal de taxa de escrituração, pago ao Administrador, será reduzido para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

#### *Taxa de Performance*

Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo e paga 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 ("**Taxa de Performance**"):

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

Onde:

$TP_n$  = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

$N$  = mês de competência

$PLC_n$  = patrimônio líquido contábil do Fundo de  $m-1$  (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{m-1}$  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):

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

PLB<sub>n</sub> = 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.

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

Para a primeira e novas emissões de Cotas, PLB<sub>n</sub> será o valor da integralização de Cotas, já deduzidas as despesas da oferta. Para os períodos de apuração subsequentes, PLB<sub>n</sub> será o Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Para os fins do cálculo de atualização do PLB<sub>n</sub> e rendimentos distribuídos: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, 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 de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

Caso ocorram novas emissões de Cotas: (a) o PLB<sub>n</sub> deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) havendo eventual amortização de Cotas, o PLB<sub>n</sub> 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<sub>n</sub> 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 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, em determinada data de apuração, for 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.

A Taxa de Performance somente será devida após 12 (doze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, bem como após o Patrimônio Líquido do Fundo atingir R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

#### *Política de distribuição de resultados*

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados. 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 trata o parágrafo acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

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 referam 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.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

Tendo em vista da 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 à instituição escrituradora, e esta, 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.

#### *Perfil do Administrador*

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 425 bilhões (dados ANBIMA, novembro/2021) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 40002 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 483 bilhões e 128 fundos sob Administração, detendo 24% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em novembro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

#### *Perfil do 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 Investimentos 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 Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. 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 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 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](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e "Clear" ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

#### *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), 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, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro

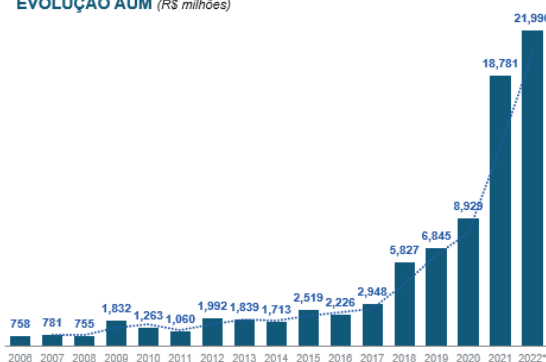
2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

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 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

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

### Perfil do Gestor

EVOLUÇÃO AUM (R\$ milhões)

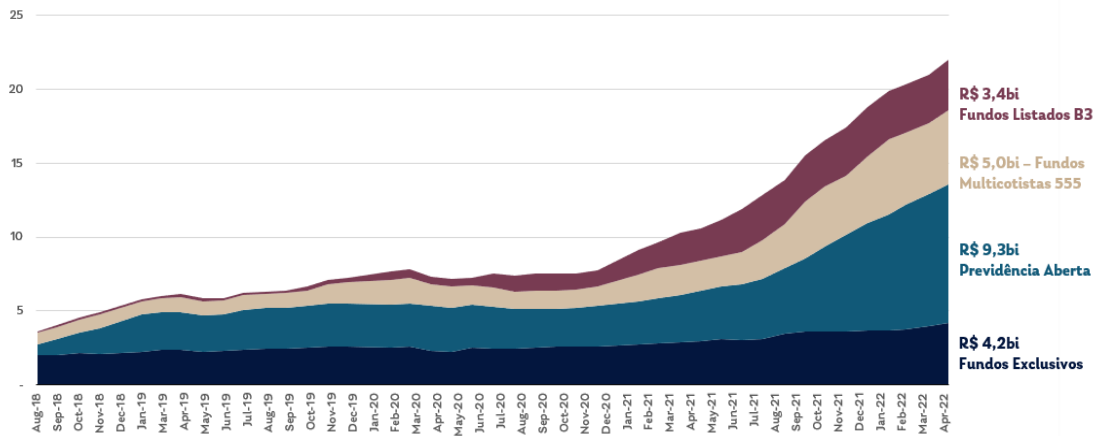


- | R\$ 21,9 bilhões sob gestão em abril/22
- | 18 anos de história
- | 29 Profissionais focados em Gestão
- | 40 Fundos de Investimento
- | Sócios com mais de 20 anos de experiência
- | Mais de 260,000 investidores
- | Rating de Qualidade MQ2 Moody's

Fonte: Capitânia, Quantum (data base de abril/2022) e Relatórios da Moody's de 20.09.2021

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. Em abril de 2022, o conglomerado atingiu o PL de R\$ 21,9 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).

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



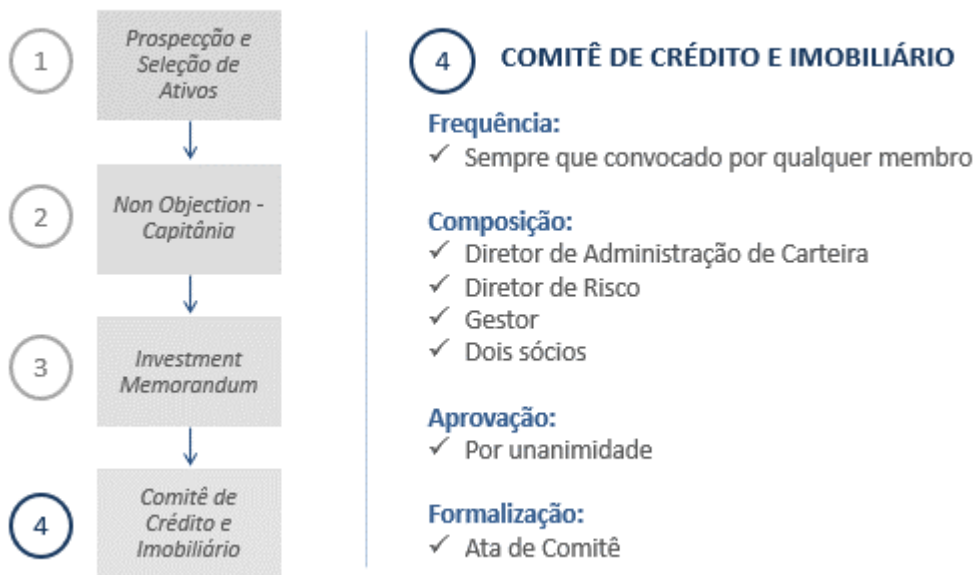
Fonte: Capitânia

O processo de investimento do Gestor é minucioso, seguindo as seguintes etapas:



Fonte: Capitânia

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



A ampla experiência do Gestor 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 150 empresas de diversos tamanhos, desde médias companhias com faturamento anual de R\$ 300 milhões até companhias gigantes com faturamento na casa de dezenas de bilhões de reais.

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, podemos citar entre elas:

- Soja
- Milho
- Açúcar
- Etanol
- Trigo
- Algodão
- Suco de Laranja
- Café
- Boi gordo
- Fertilizantes
- Insumos agrícolas

Dentre os principais mandatos estão:

- Diagnóstico de riscos financeiros
- Política de gestão de riscos financeiros
- Controle de operações de hedge de derivativos (commodities, câmbio e juros)
- Contabilidade de hedge
- Suporte na preparação de demonstrações financeiras

O Gestor 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.

### **Cinco Principais Fatores de Riscos**

#### *Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO*

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

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

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o FIAGRO ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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 do investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

#### *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.

### *Riscos de liquidez*

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 Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

### *Risco de 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, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador 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. **Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.**

**Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 50 deste Prospecto Definitivo e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. FATORES DE RISCO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*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 Definitivo 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 Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*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, 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.*

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

#### *Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO*

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

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

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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 do investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

#### *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.

#### *Riscos de liquidez*

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 Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

#### *Risco de 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, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador 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 estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. **Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Caso a aprovação de aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá perder oportunidades de investimento que sejam favoráveis, podendo afetar negativamente a sua rentabilidade.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 50 deste Prospecto Definitivo e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 53 deste Prospecto Definitivo.**

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

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do

Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

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

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou 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.

#### *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.

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

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

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, conseqüentemente, 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.

**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 Novas 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.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### *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.

### *Risco de crédito*

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

### *Risco tributário*

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto

às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

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

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos 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.

#### *Risco regulatórios*

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

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

As regras tributárias dos 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.

#### *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 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.

#### *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, da ANBIMA e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

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

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

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

#### *Risco de desenquadramento passivo involuntário*

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

### *Risco do Estudo de Viabilidade*

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

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

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

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

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

### *Riscos jurídicos*

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

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

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

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

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

#### *Risco operacional*

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

#### *Risco de decisões judiciais desfavoráveis*

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

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

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

#### *Risco de governança*

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

#### *Risco relativo a novas emissões de Cotas*

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

#### *Risco de restrição na negociação*

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

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

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

#### *Risco de disponibilidade de caixa*

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões 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.

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

O investimento nas Novas 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.

### *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 101 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

### *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.

### *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.

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

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 seção "Destinação de Recursos" constante na página 53 deste Prospecto Definitivo 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.

#### *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 seção "Destinação de Recursos", na página 53 deste Prospecto Definitivo, 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, conseqüentemente, 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.

#### *Riscos associados à liquidação do Fundo*

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais Ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento, no Código Civil e na regulamentação aplicável. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

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

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

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

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

até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Novas 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.

*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.

*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.

*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.

### *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.

### *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 Novas Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### *A importância do Gestor*

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

## **II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio**

### *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".*

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

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

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

#### *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA*

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

*Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.*

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

#### *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 conseqüente 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.*

### **III. Riscos relativos à Oferta**

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas. O Investidor deve estar ciente de

que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas 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.

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

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

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3", na página 69 deste Prospecto Definitivo, os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

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

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

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

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

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

Caso haja descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores eventualmente depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no Pedido de Subscrição e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

#### *Informações contidas neste Prospecto Definitivo.*

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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.

#### **IV. 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.**



## **6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável 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 nº 8.668/93. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e no 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.

### 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 Novas Cotas; e (ii) no resgate das Novas Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Novas 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 Novas 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 Novas 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 Novas Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou seja titular de Novas 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 Novas 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

*Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Segunda Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.*

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de Cotas e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

### **Relacionamento do 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 mantêm 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 Consultoria e Serviços Ltda. 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 pela XP Investimentos e gerido pela XP Allocation Asset Management Ltda., outra sociedade sob controle comum da XP Investimentos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 77 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ou pelo Gestor à XP Investimentos e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico no contexto da Oferta.

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 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 do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder 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 do Gestor com o Escriturador**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

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

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador**

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

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## 8. ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA
<b>ANEXO II</b>	REGULAMENTO VIGENTE
<b>ANEXO III</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO V</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO VI</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
<b>ANEXO VII</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
<b>ANEXO VIII</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
CAPITANIA AGRO STRATEGIES – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 42.537.579/0001-76

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.537.579/0001-76 (“Fundo”), **RESOLVE**, por meio do presente instrumento particular, nos termos do Artigo 29 do regulamento do Fundo (“Regulamento”):

- 1 aprovar, conforme proposta da **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, nº 102, 6º andar, CEP 05423-030, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 (“Gestor”), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), que será composta por quantidade de Novas Cotas correspondente ao montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões reais), a ser apurada com exatidão a partir da definição do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), as quais serão objeto de distribuição pública, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional (“Oferta”), nos seguintes termos:
  - (i) o valor unitário de integralização das Novas Cotas será, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro do Regulamento, correspondente ao valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo, que esteja disponível até as 08:00 horas do segundo dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), conforme será apurado pelo Administrador (“Preço de Emissão”);
  - (ii) a Oferta será conduzida pelas instituições participantes da Oferta (“Instituições Participantes da Oferta”), sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 53, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”);
  - (iii) o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas (“Lote Adicional”), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400;
  - (iv) será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, não havendo, nessa hipótese, a captação de recursos por meio de fontes alternativas, observada a colocação de, no mínimo, quantidade de Novas Cotas correspondente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões reais), a ser apurada com exatidão a partir da definição do Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser



encerrada e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada;

- (v) a Oferta terá como público-alvo: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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 Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (inclusive), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"), e investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Investidores Não Institucionais") e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores";
- (vi) será concedido aos Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo e em dia com suas obrigações perante o Fundo, direito de preferência na subscrição de Novas Cotas de emissão do Fundo ("Direito de Preferência"), nos termos do artigo 29, Parágrafo Terceiro do Regulamento, observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, o qual será apurado pelo Administrador com base no Preço de Emissão, a ser aplicado sobre o número de cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), durante o Período do Direito de Preferência, o qual poderá ser exercido da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, admitindo-se ainda a cessão do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador;
- (vii) as Novas Cotas serão admitidas (i) à distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas;
- (viii) as Novas Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. A integralização das Novas Cotas será realizada à vista, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, em moeda corrente nacional, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). A subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta será acompanhada da assinatura por cada investidor do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar 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, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;

- 2 Aprovar a taxa de distribuição primária a ser paga pelos investidores, no âmbito da Oferta, quando da integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), inclusive aquelas integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Dessa forma, o valor total efetivamente pago pelos Investidores por Nova Cota subscrita será o resultado da soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso. A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e será destinada para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo; e
- 3 Aprovar, nos termos do artigo 78, §2º, IV, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição líder, bem como a eventual contratação das demais Instituições Participantes da Oferta, a serem convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.05.16 20:15:35 -03'00'

Nome:  
Cargo:

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700  
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2022.05.16 20:15:58 -03'00'

Nome:  
Cargo:

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b47bb2d684e54be887c1d18e9b6bd044

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1953023

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 163,26  
Distribuidor: R\$ 25,09  
Lei 3217/99: R\$ 36,93  
Lei 4.664/05: R\$ 9,23  
Lei 111/06: R\$ 9,23  
Lei 6281/12: R\$ 7,38  
ISSQN: R\$ 9,91  
Total: R\$ 261,03

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEEJ69921-ICD  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 21/06/2022  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



## Características do documento original

**Arquivo:** CPTR11 - Ato do Administrador.pdf  
**Páginas:** 3  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=14151445000187, OU=Presencial, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO  
DIGITAL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 16/05/2022 16:15:35

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187,  
OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL,  
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 16/05/2022 16:15:58

**Carimbo do tempo:** Não



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
CAPITANIA AGRO STRATEGIES – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 42.537.579/0001-76

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no adastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.537.579/0001-76 (“Fundo”), vem retificar e ratificar o “Ato do Administrador do Capitania Agro Strategies – FIAGRO-Imobiliário”, formalizado em 16 de maio de 2022, devidamente registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1953023, em 21 de junho de 2022, nos termos do Artigo 29 do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Ato do Administrador”, respectivamente), nos termos a seguir:

- 1 Retificar a linguagem do item 1, “i” do Ato do Administrador, que trata do Preço de Emissão, para esclarecer que o valor unitário de integralização das Novas Cotas será, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro do Regulamento, correspondente ao valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo referente ao dia 30 de junho de 2022, conforme apurado pelo Administrador, equivalente a R\$ 96,72 (noventa e seis reais e setenta e dois centavos) (“Preço de Emissão”).
- 2 Ratificar todas as demais deliberações do Ato do Administrador.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2022.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.07.26 17:40:50 -03'00'

REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2022.07.26 17:41:03 -03'00'

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 004b0757581805f7646d7091f265a6c3

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 27/07/2022, protocolado sob o nº 1954002 e averbado ao protocolo nº 1953023, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1954002

### CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 83,23  
Distribuidor: R\$ 25,09  
Lei 3217/99: R\$ 20,92  
Lei 4.664/05: R\$ 5,23  
Lei 111/06: R\$ 5,23  
Lei 6281/12: R\$ 4,18  
ISSQN: R\$ 5,70  
Total: R\$ 149,58

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEEJ70900-GAA  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/07/2022  
GERALDO CALMON COSTA JUNIOR:02628554704



## Características do documento original

**Arquivo:** 42537579000176\_SOCIET\_25.07.2022\_25.07.2022\_RERAT.pdf  
**Páginas:** 1  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=14151445000187, OU=Presencial, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO  
DIGITAL, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 26/07/2022 13:40:50

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187,  
OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL,  
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2022 à 11/01/2023

**Data/Hora computador local:** 26/07/2022 13:41:03

**Carimbo do tempo:** Não

**ANEXO II**

---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO**

**REGULAMENTO DO**

**CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 42.537.579/0001-76**

## DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006.
<b>ASSEMBLEIA GERAL</b>	Assembleia Geral dos <b>COTISTAS</b> conforme Capítulo XVIII deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>ATIVOS-ALVO</b>	Ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no Artigo 4º deste <b>REGULAMENTO</b> , tais como, mas não se limitando: (a) certificados de recebíveis do agronegócio (" <b>CRA</b> s"); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (" <b>CRI</b> "); (c) cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (" <b>FIAGRO</b> "), cotas de fundos de investimento imobiliário (" <b>FII</b> "), e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (" <b>FIDC</b> "), 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 <b>ASSEMBLEIA GERAL</b> de <b>COTISTAS</b> , salvo nas hipóteses de conflitos de interesses;

<b>ATIVOS</b>	Em conjunto os <b>ATIVOS-ALVO</b> e os <b>OUTROS ATIVOS</b> .
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
<b>COTAS</b>	Frações ideais não fracionárias do <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> que serão nominativas e escriturais.
<b>COTISTA</b> ou <b>COTISTAS</b>	Titular da <b>COTA</b> ou os titulares das <b>COTAS</b> do Fundo, quando referidos em conjunto.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia
<b>CRA</b>	Certificados de Recebíveis do Agronegócio.
<b>CRI</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<b>CONTRATO DE GESTÃO</b>	Contrato de gestão celebrado entre o <b>FUNDO</b> , representado pelo <b>ADMINISTRADOR</b> , e o <b>GESTOR</b> .
<b>CUSTODIANTE</b>	Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a custódia dos <b>ATIVOS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>DIA ÚTIL</b>	Qualquer dia que não seja (i) sábados e domingos, (ii) feriados nacionais ou no Estado de São Paulo e/ou na Cidade de São Paulo; e (iii) aqueles sem expediente na B3.

<b>DISTRIBUIDOR</b>	O próprio <b>ADMINISTRADOR</b> ou Instituição contratada pelo <b>ADMINISTRADOR</b> para realizar a distribuição pública das <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>ENCARGOS</b>	Despesas que constituem encargos do <b>FUNDO</b> , nos termos do Capítulo XXI deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FATORES DE RISCO</b>	Fatores de risco relacionados ao <b>FUNDO</b> nos termos do Capítulo X deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>FUNDO</b>	Este <b>CAPITÂNIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO</b> .
<b>FIAGRO</b>	Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.
<b>GESTOR</b>	<b>CAPITÂNIA CAPITAL S/A</b> , 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/ME sob o nº 41.793.345/0001-27, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
<b>GRUPO CAPITÂNIA</b>	Significam as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto do <b>GESTOR</b> , sendo que “controle” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>INSTRUÇÃO CVM 400</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>INSTRUÇÃO CVM 472</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b>INSTRUÇÃO CVM 476</b>	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

<b>INSTRUÇÃO CVM 555</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
<b>LCA</b>	Letra de Crédito do Agronegócio.
<b>LEI 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	O <b>FUNDO</b> tem como objetivo proporcionar aos <b>COTISTAS</b> 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 <b>ATIVOS-ALVO</b> , conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, observados os fatores de risco inerentes ao <b>FUNDO</b> .
<b>OUTROS ATIVOS</b>	Ativos adquiridos pelo <b>FUNDO</b> que não sejam aqueles elencados nos <b>ATIVOS-ALVO</b> , conforme definição apresentada no Parágrafo Segundo do artigo 5º deste <b>REGULAMENTO</b> .
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	Calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os <b>ATIVOS</b> da carteira de investimentos do <b>FUNDO</b> , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do <b>FUNDO</b> inclusive das provisões referentes à <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>MONTANTE MÍNIMO</b>	Valor mínimo de subscrição e integralização da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> de <b>COTAS</b> , correspondente a, no mínimo, R\$ 24.000.00,00 (vinte e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para que o <b>FUNDO</b> entre em funcionamento, sendo certo que o <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme recomendação do <b>GESTOR</b> , poderá solicitar ao <b>DISTRIBUIDOR</b> o encerramento da distribuição das <b>COTAS</b> da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> a partir do momento em que o <b>MONTANTE MÍNIMO</b> for atingido.

<p><b>POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b></p>	<p>Conforme o Capítulo IV, o <b>FUNDO</b> tem como Política de Investimento a aquisição dos <b>ATIVOS-ALVO</b>, realizando preponderantemente investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, e de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> que não esteja aplicada em <b>ATIVOS-ALVO</b>, nos <b>OUTROS ATIVOS</b>, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capitais por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento. Ainda, o <b>FUNDO</b> não investirá diretamente em imóveis. No entanto, é possível que eventualmente o <b>FUNDO</b> 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 <b>ATIVOS-ALVO</b> detidos pelo <b>FUNDO</b>.</p>
<p><b>VALOR DA PRIMEIRA EMISSÃO E QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS</b></p>	<p>O valor da <b>PRIMEIRA EMISSÃO</b> de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) <b>COTAS</b> do <b>FUNDO</b>, com valor inicial de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) cada, totalizando o montante inicial de R\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais), podendo ser acrescido em razão da emissão de lote adicional de cotas ou diminuído em razão de distribuição parcial, conforme previsto no suplemento constante no Anexo I a este Regulamento.</p>
<p><b>PRIMEIRA EMISSÃO</b></p>	<p>A primeira emissão pública de cotas do <b>FUNDO</b>.</p>
<p><b>PUBLICO-ALVO</b></p>	<p>O <b>FUNDO</b> é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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.</p>

<b>REGULAMENTO</b>	Este <b>REGULAMENTO</b> do <b>FUNDO</b> .
<b>REPRESENTANTE DE COTISTAS</b>	O representante de <b>COTISTAS</b> eleitos nos termos do art. 25 da <b>INSTRUÇÃO CVM 472</b> ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.
<b>RESOLUÇÃO CVM Nº 30</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>SEMESTRE CIVIL</b>	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	Remuneração do <b>ADMINISTRADOR</b> e do <b>GESTOR</b> conforme disposto no Artigo 17 deste <b>REGULAMENTO</b> .

## CAPÍTULO I DO FUNDO

**Artigo 1º.** O **CAPITÂNIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“**FIAGRO**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, regido 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 investimento imobiliário nos termos do §1º do Art. 2º da Resolução CVM 39 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e pelo presente regulamento (“**REGULAMENTO**”), com prazo indeterminado.

**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 nº 39.

**Parágrafo Segundo** – Na forma da Resolução CVM nº 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 (“FII”), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

## CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

**Artigo 2º.** O **FUNDO** é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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.

## 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 Art. 20-A da Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM Nº 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 Oitavo, abaixo, o **ADMINISTRADOR** observará o disposto nos parágrafos do Art. 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**.

**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 Art. 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 Art. 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, 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 Banco Central do Brasil;

- (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- (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 nº 39/21 e da Instrução CVM nº 472/08.

**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**:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os **ATIVOS**;
- (ii) manter posições a descoberto, 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 neste artigo, 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.

## **CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 6º.** As atividades de administração, tesouraria, processamento e controladoria de ativos do Fundo serão exercidas pelo **ADMINISTRADOR**.

**Artigo 7º.** Sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM Nº 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**; e
- 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. fornecer 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 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 Art. 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 Instrução CVM n.º 301/99 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 quotistas, nos termos do art. 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; e
- 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 através 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 nº 8.668, 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: (i) atos que configurem gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) 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**. Além disso, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão responsáveis também por quaisquer danos causados em razão de ação ou omissão oriunda de culpa, dolo ou má-fé, nos limites de suas respectivas competências.

**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 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, prevalecerá até a execução de decisão judicial transitado em julgado.

**Parágrafo Terceiro.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui previsto 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 e 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 Art. 4º, parágrafo terceiro 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 do **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-ALVO**.

**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** de **COTISTAS**, 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 Art. 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, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

**Artigo 13.** 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**Parágrafo Segundo.** 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 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), 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 nos incisos do *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 (conforme abaixo definido), por deliberação dos **COTISTAS** reunidos em **ASSEMBLEIA GERAL**, aplicar-se-á o seguinte:

(i) o **GESTOR** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** ao **GESTOR** por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Cada parcela da multa indenizatória será correspondente à cinco vezes o último valor recebido a título de taxa de gestão devida ao **GESTOR** antes da destituição, e será paga mensalmente por período vencido e será quitada até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês de apuração; e

(ii) a indenização do **GESTOR** será paga independente da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, ainda que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**, sendo certo, desse modo, que o pagamento indenizatório do **GESTOR** não implicará em redução da remuneração da administradora e demais prestadores de serviço do **FUNDO**.

**Parágrafo Nono.** Para fins desse Regulamento entende-se por “Justa Causa”: (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, 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 substituição do atual **GESTOR** por outro pertencente ao **GRUPO CAPITÂNIA**.

**Parágrafo dez.** Não será devida nenhuma Indenização do **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 **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa máxima de administração total equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano) calculada 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**, sobre 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”); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**; e (c) valor equivalente a até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do **FUNDO**, nos termos do item (b) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5,000.00 (cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo.

**Parágrafo Primeiro.** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

**Parágrafo Segundo.** 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 da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

**Parágrafo Terceiro.** Durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, bem como até que o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** atinja R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), não haverá cobrança de taxa de gestão, de forma que a Taxa de Administração será reduzida, durante tal período, para 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Sendo certo que, durante este período, o valor mínimo mensal de taxa de escrituração, pago ao **ADMINISTRADOR**, será reduzido para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ("Taxa de Escrituração").

**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 ("Taxa de Performance"):

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

Onde:

$TP_n$  = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

$N$  = mês de competência

$PLC_n$  = patrimônio líquido contábil do **FUNDO** de  $m-1$  (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos $_{m-1}$  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):

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

$PLB_n$  = 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** – Para a primeira e novas emissões de cotas,  $PLB_n$  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 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, for 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.

**Parágrafo Sétimo** – A Taxa de Performance somente será devida após 12 (doze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, bem como após o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** atingir R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

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

**Parágrafo Primeiro** – A cada emissão de novas Cotas a partir da 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**.

**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**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Parágrafo Terceiro** – O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** 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, sendo o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**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 nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**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. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.** Entender-se-á por **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** a soma dos **ATIVOS** do **FUNDO**, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**Artigo 22.** O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

**Artigo 23. 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 CVM n.º 516/11, 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 (“PIC”).
- c) 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**.

**Artigo 24. Provisionamento.** Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

**Parágrafo Primeiro.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

## **CAPÍTULO XII DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 25.** 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 por instituição contratada pelo **ADMINISTRADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

**Parágrafo Segundo.** Após o devido registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do **FUNDO** poderão negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

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

**Parágrafo Quarto.** 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 Quinto.** 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 Sexto.** De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668/93 e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de cotas do **FUNDO**.

**Parágrafo Sétimo.** Após a **PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS** não haverá e nem será permitida a aquisição de cotas do **FUNDO** fora de bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Parágrafo Oitavo.** 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 no regulamento e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais cotas ser considerado zero para fins de tributação.

**Parágrafo Nono.** 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 26.** A **PRIMEIRA EMISSÃO** será de 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) cotas, com valor de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) por cota, sendo, portanto, o **VALOR DA PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a R\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

**Parágrafo Primeiro.** 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\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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 com esforços restritos de distribuição, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 476** e da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**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 (i) 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 do **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 27.** Não há restrições quanto ao limite de propriedade de **COTAS** do **FUNDO** por um único **COTISTA**.

**Artigo 28.** 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, podendo este período ser prorrogado à critério do **GESTOR** e do **DISTRIBUIDOR**, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses. 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 aos potenciais investidores que o **DISTRIBUIDOR** tenha acessado durante o processo 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, e tal período não tenha sido prorrogado, 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 §3º do Art. 11 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 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 29.** 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** de **COTISTAS** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 30 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** de **COTISTAS** 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, e (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**.

**Parágrafo Terceiro.** Será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas **COTAS**, 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 da instituição escrituradora das **COTAS**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou 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 10 (dez) **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.

**Artigo 30.** Na emissão de novas **COTAS**, o ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a nova emissão de Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, a destinação dos recursos provenientes da integralização e o direito de preferência, observado que:

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** mediante ato do **ADMINISTRADOR** será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será definido conforme Parágrafo Primeiro do Art. 29 acima.
- (ii) Lote Adicional. Se assim aprovado pelo **ADMINISTRADOR** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação prévia e expressa do **GESTOR**, que serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da respectiva oferta.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o instrumento de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim previsto no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão e desde que permitido pela regulamentação aplicável, observado os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.
- (iv) Negociação das Cotas. As Cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (v) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, observado o disposto no Capítulo XV, abaixo.
- (vi) Direito de Preferência. os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. A critério do **GESTOR**, conforme indicado ao **ADMINISTRADOR**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais **COTISTAS** terão o direito de preferência
- (vii) Custos da oferta. Os custos da oferta poderão ser arcados pelo Fundo ou por Taxa de Distribuição Primária.

## CAPÍTULO XV DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Artigo 31.** O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO**.

**Artigo 32.** A **ASSEMBLEIA GERAL** poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do **FUNDO**.

**Artigo 33.** 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 34.** Os valores calculados nos termos do Artigo anterior 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 35.** O **FUNDO** poderá distribuir a seus **COTISTAS**, independentemente da realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, os rendimentos e ganhos auferidos pelo **FUNDO**. 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, tomando por base a situação patrimonial do **FUNDO** no último Dia Útil do mês anterior.

**Parágrafo Primeiro** - Farão jus às distribuições de que trata o *caput* deste Artigo 35 os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de cada mês, conforme indicada no *caput* deste Artigo 35, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das **COTAS**.

**Parágrafo Segundo** - 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

**Parágrafo Terceiro** - Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668, é vedado ao ADMINISTRADOR adiantar rendas futuras aos Cotistas.

**Parágrafo Quarto** - Tendo em vista da 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 pela Administradora, 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 à instituição escrituradora, e esta, 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 a Administradora não poderá aferir o custo e a data de aquisição das Cotas.

## **CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 36.** 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 37.** 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 38.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 39.** 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 40.** Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da Instrução CVM nº 472;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas cotas do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 deste **REGULAMENTO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação;
- 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 Art. 26, parágrafo quarto, acima;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Art. 25 da **INSTRUÇÃO CVM Nº 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 arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM Nº 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO; e
- XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

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

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, ou de adequação a normas legais ou regulamentares;
- 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**.

**Parágrafo Quinto.** O **ADMINISTRADOR** poderá, sem necessidade de prévia aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, substituir o atual **GESTOR** do **FUNDO** por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao **GRUPO CAPITÂNIA**.

**Artigo 41.** 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 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, 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 42.** 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 art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, **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 52; 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 41, 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 41, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 43.** A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

**Artigo 44.** 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 40 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 45.** 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 46.** 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), 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 47.** 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 41 e 42 deste **REGULAMENTO** e art. 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.

**Parágrafo Segundo.** Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS**.

**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 48.** 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 49.** 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 § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

**Artigo 50.** 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** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472** ou norma superveniente que venha a ser aplicada aos FIAGRO.

## **CAPÍTULO XIX DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS**

**Artigo 51.** 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** de **COTISTAS** 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 52.** 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 ou gestor 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 53.** 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 54.** 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 55.** Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do art. 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 56.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Artigo 57.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na **CVM**, conforme descrito no Parágrafo Segundo 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 58.** 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 no **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 art. 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**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Terceiro.** As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de cotas do **FUNDO** serão pagas pelo **GESTOR** e 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 59.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos **FIAGRO** ficam isentos do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza e estão sujeitos à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 0% (zero por cento). Observado o quanto disposto no art. 16-A da Lei nº 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 35 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 nº 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.** A Administradora 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 61.** 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, 08 de março de 2022.

## BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

### 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\$ 101.325.000,00 (cento e um milhões, trezentos e vinte e cinco mil 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, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) 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 das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota será de R\$ 96,00 (noventa e seis reais) (“Valor da Cota”).

**(vii) Preço de Subscrição:** O preço de subscrição da Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos) por 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.

**(x) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$ 24.125.000,00 (vinte e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), considerando o Preço de Subscrição, correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

**(xi) Lote Adicional:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte 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 Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas objeto do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”, respectivamente).

**(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 nos termos da Instrução CVM 476, 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) Taxa de Distribuição Primária:** Taxa em montante equivalente a 0,5208% (cinco mil e duzentos e oito décimos de milésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.

**(xviii) Período de Distribuição:** As Cotas deverão ser distribuídas em até 24 (vinte e quatro) meses após seu início.

**(xix) Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

**(xx) Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** Não haverá aplicação mínima inicial por investidor.

**(xxi) Distribuidor:** A distribuição das Cotas da **PRIMEIRA EMISSÃO** será realizada pela **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"), sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

**(xxii) 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**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**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, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, segmento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 42.537.579/0001-76, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), administrado **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o



Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 17 de junho de 2022.

DocuSigned by:  
Bernardo Amaral Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781  
CPF: 04301578781  
Data/Hora da Assinatura: 17/06/2022 19:28:37 BRT

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Data/Hora da Assinatura: 17/06/2022 19:23:00 BRT

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

*Coordenador Líder*

Nome: Bernardo Amaral Botelho  
Cargo: Diretor

Nome: Fabrício Cunha de Almeida  
Cargo: Diretor

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: BB39FC7623D7485EB45DCDD9BD7E4832

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Declaração do Coordenador Líder - Fiagro Capitania - TCMB 16052022 Versão 02 (Limpa).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Bruna Beraldo De Lima

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

bruna.beraldo@xpi.com.br

Endereço IP: 201.48.69.132

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Bruna Beraldo De Lima

Local: DocuSign

17/06/2022 19:04:23

bruna.beraldo@xpi.com.br

**Eventos do signatário**

Fabricio Cunha de Almeida

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card


Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

kristian.orberg@xpi.com.br

Usando endereço IP: 201.48.69.134

**Registro de hora e data**

Enviado: 17/06/2022 19:09:20

Visualizado: 17/06/2022 19:22:33

Assinado: 17/06/2022 19:27:19

Bernardo Amaral Botelho

kristian.orberg@xpi.com.br

Procurador

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

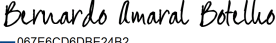
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

DocuSigned by:  
  
 067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

kristian.orberg@xpi.com.br

Usando endereço IP: 201.48.69.134

Enviado: 17/06/2022 19:27:21

Visualizado: 17/06/2022 19:28:11

Assinado: 17/06/2022 19:28:47

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/06/2022 19:09:20
Entrega certificada	Segurança verificada	17/06/2022 19:28:11
Assinatura concluída	Segurança verificada	17/06/2022 19:28:47
Concluído	Segurança verificada	17/06/2022 19:28:48

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a XPI Suprimentos:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO  
56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, segmento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 42.537.579/0001-76, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 21 de junho de 2022.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2022.06.21 15:44:25 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889  
Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2022.06.21 15:44:39 -03'00'

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

**VALORES MOBILIÁRIOS**

*Administrador*

Nome: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA

Cargo: DIRETORA

Nome: BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA

Cargo: DIRETOR

**ANEXO V**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE – CAPITANIA AGRO STRATEGIES (CPTR11)

### 1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela CAPITANIA CAPITAL S/A (“Gestora”), gestora do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio FIAGRO - Imobiliário FUNDO DE INVESTIMENTO CAPITÂNIA AGRO STRATEGIES FIAGRO FII, CNPJ: 42.537.579/0001-76 (“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 30 de junho de 2022). 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”).

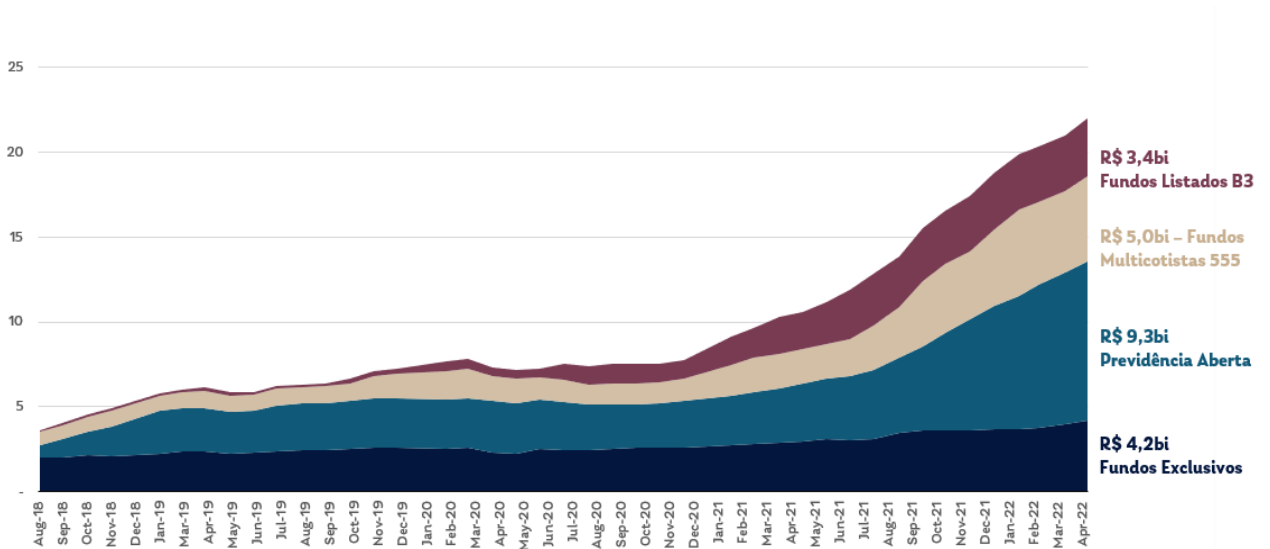
## 2. Sobre a Gestora



Fonte: Capitânia, Quantum (data base de abril/2022) e Relatórios da Moody's de 20.09.2021

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. Em abril de 2022, o conglomerado atingiu o PL de R\$ 21,9 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:



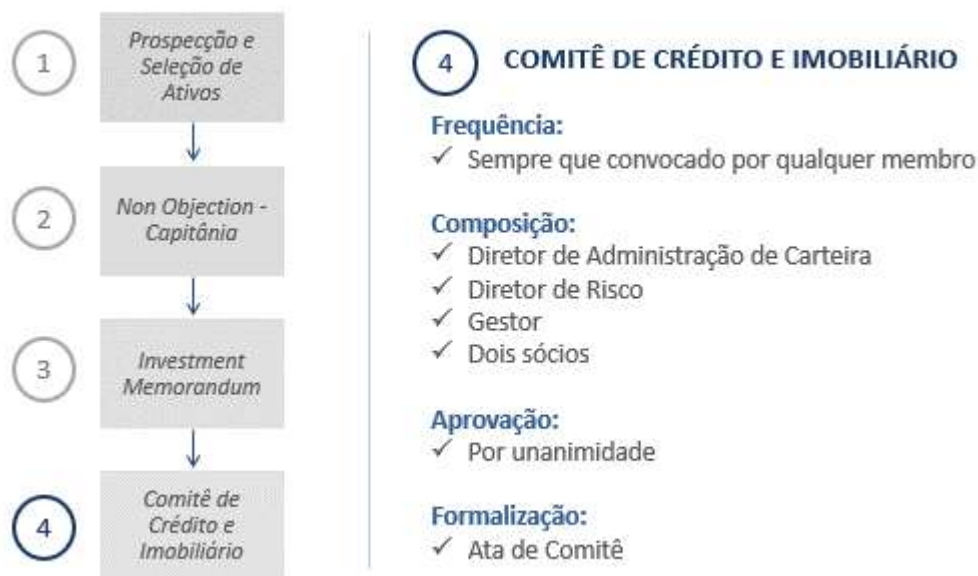
Fonte: Capitânia

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



Fonte: Capitânia

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



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 150 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.

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, podemos citar entre elas:

- Soja
- Milho
- Açúcar
- Etanol
- Trigo
- Algodão
- Suco de Laranja
- Café
- Boi gordo
- Fertilizantes

Dentre os principais mandatos estão:

- Diagnóstico de riscos financeiros
- Política de gestão de riscos financeiros
- Controle de operações de hedge de derivativos (commodities, câmbio e juros)
- Contabilidade de hedge
- Suporte na preparação de demonstrações financeiras

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.

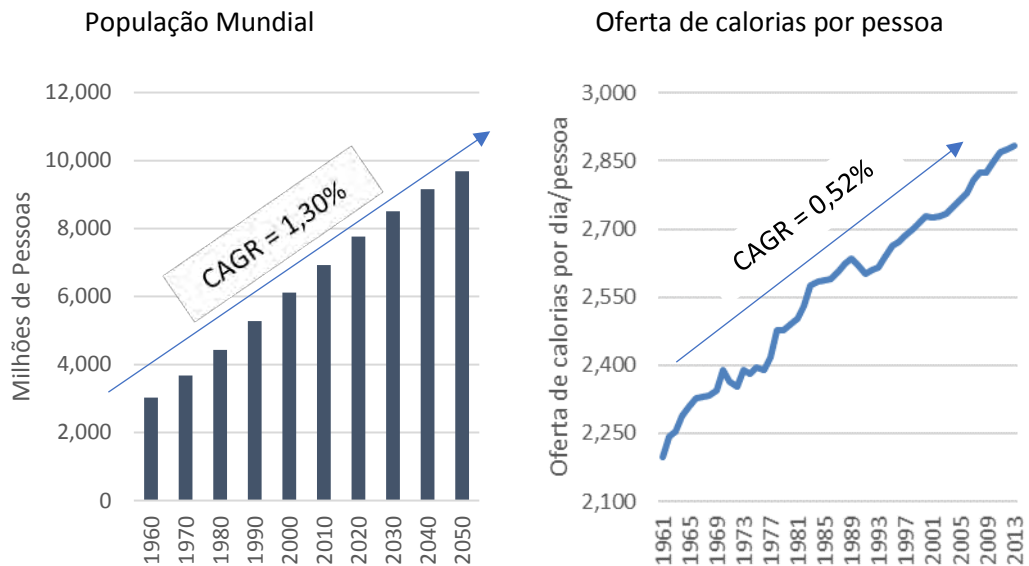
### 3. Visão Geral do Setor

O setor do agronegócio brasileiro seguiu crescendo no ano de 2020, mesmo com o efeito da pandemia de Covid-19 que afetou a economia mundial. Os fatores que contribuem para o crescimento do agronegócio são:

- Altas nas exportações – impulsionada por aumento da produtividade
- Agro foi considerado atividade essencial
- Clima favorável

Além disso, a adoção crescente no mundo de padrões ESG (*Environmental, social and governance*) 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.

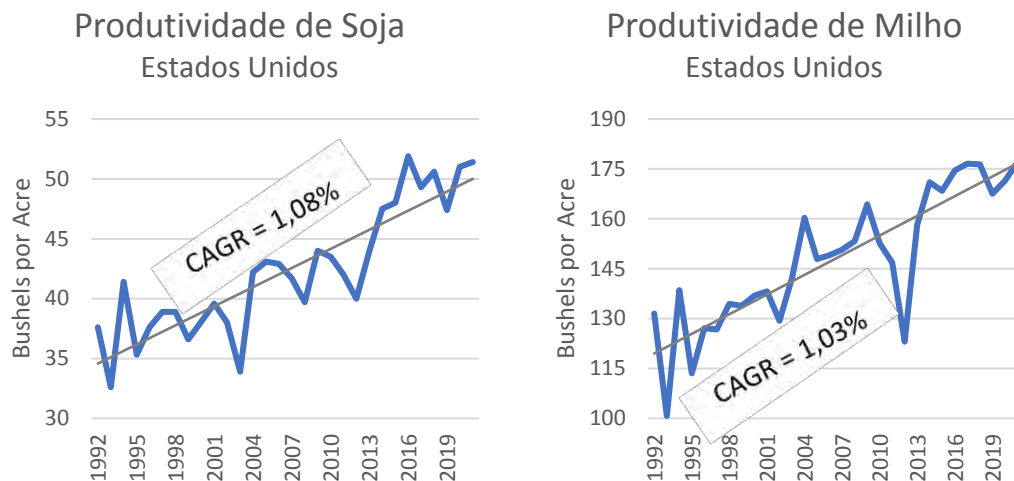
Outros fatores que farão aumentar a demanda por alimentos, são o crescimento populacional e o aumento de renda, que por si só faz aumentar o consumo per capita de proteínas.



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

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

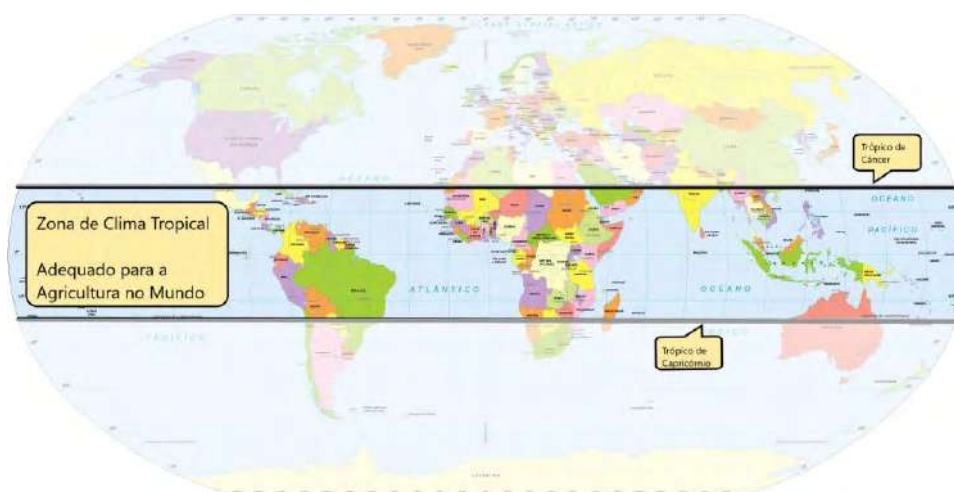
Apenas o aumento de produtividade visto nos últimos anos não será capaz de atender ao aumento mundial de demanda. Segundo os dados do USDA, a produtividade da soja subiu em média 1,33% ao ano no período de 1991 a 2020. No mesmo período a produtividade do milho subiu em média 1,60% ao ano.



Fonte Soja: USDA ([https://www.nass.usda.gov/Charts\\_and\\_Maps/Field\\_Crops/soyld.php](https://www.nass.usda.gov/Charts_and_Maps/Field_Crops/soyld.php))

Fonte Milho: USDA ([https://www.nass.usda.gov/Charts\\_and\\_Maps/Field\\_Crops/cornld.php](https://www.nass.usda.gov/Charts_and_Maps/Field_Crops/cornld.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.

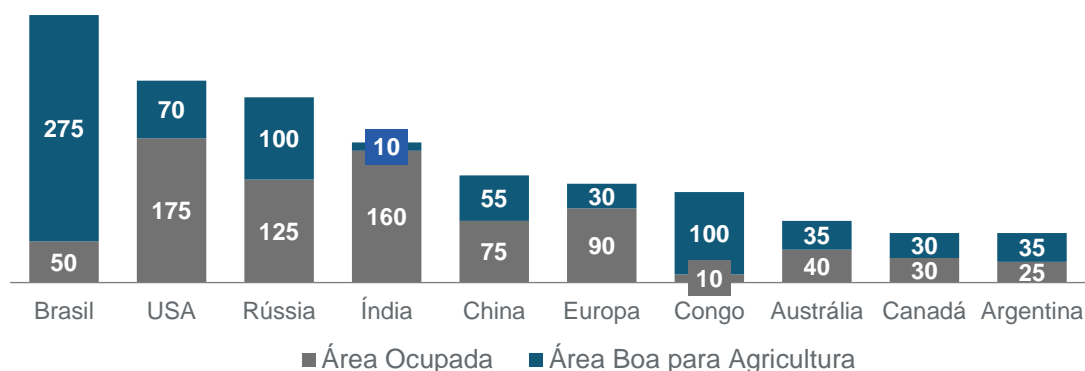


Fonte: <http://www.ebanataw.com.br/pacifico2050/clima.html>

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.

## Brasil - País com maior possibilidade de expansão de área



Fonte: Andrade & Canelas

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%)<sup>1</sup>.

O PIB do Agronegócio, com base nas informações do CEPEA (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), pode ser dividido em 4 grandes segmentos:



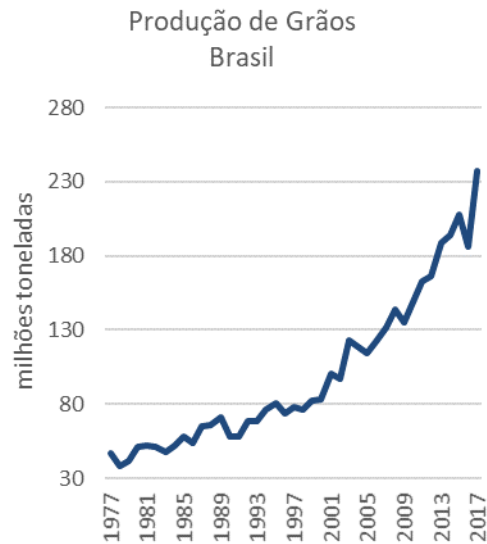
O Brasil tem conseguido expandir e bater recordes de produção de grãos em um ritmo bem mais rápido do que o aumento da área plantada. A Conab estima que a produção de grãos atinja 269 milhões de toneladas na safra 2021/22 (7º levantamento da safra, divulgado em 07 de abril de 2022 - <https://www.conab.gov.br/ultimas-noticias/4579->

producao-nacional-de-graos-e-estimada-em-269-3-milhoes-de-toneladas-na-safra-2021-22). Se as estimativas forem confirmadas, haverá um avanço de 5,4% na produção de grãos frente a safra 2020/21.

Segundo dados da Conab, no período compreendido entre 1977 e 2017, a área plantada de grãos cresceu a uma taxa anual de 0,6%, enquanto a produção agrícola cresceu em média 4,1%.



Fonte: Conab



Fonte: Conab

Dentre os grãos cultivados no Brasil, a soja e o milho estão entre os que apresentam maior rendimento médio (toneladas por hectare). O gráfico abaixo apresenta a evolução do crescimento médio da soja e do milho.

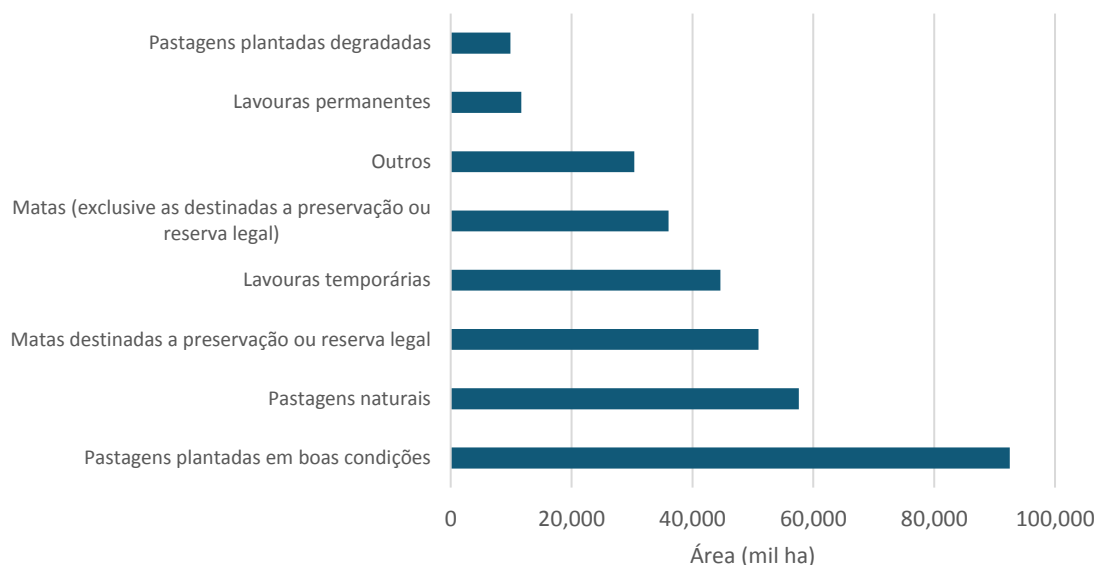


Fonte: Conab

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



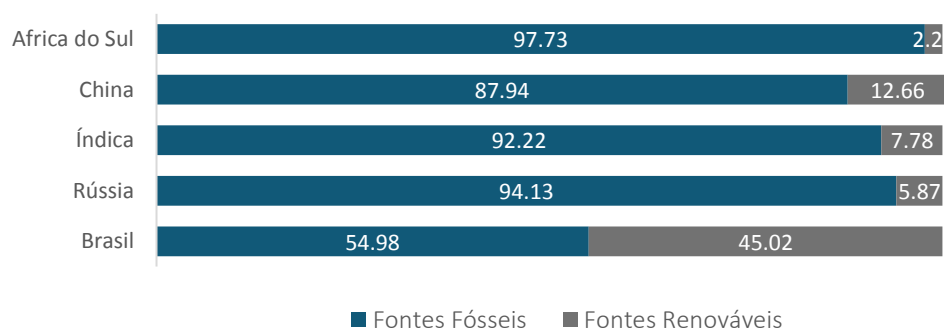
Fonte: IBGE

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

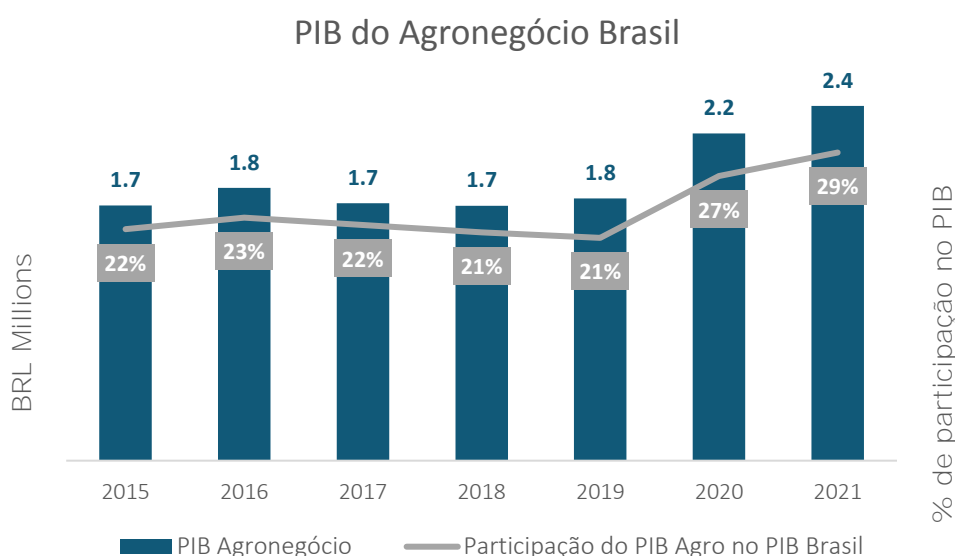
[https://www.ipea.gov.br/porta1/index.php?option=com\\_content&view=article&id=38329&Itemid=457](https://www.ipea.gov.br/porta1/index.php?option=com_content&view=article&id=38329&Itemid=457)

Série Histórica PIB do Agronegócio

	PIB Total BRASIL*	PIB do Agronegócio*	Insumos (A)	Agropecuária (B)	Indústria (C)	Serviços (D)	Agronegócio Total (A+B+C+D)
2015	5,995,787	1,710,185	0.86%	4.33%	5.50%	9.31%	20.01%
2016	6,269,328	1,826,737	0.90%	5.04%	5.91%	10.25%	22.09%
2017	6,585,479	1,725,137	0.85%	4.55%	5.61%	9.58%	20.59%
2018	7,004,141	1,708,121	0.93%	4.29%	5.55%	9.26%	20.03%
2019	7,389,131	1,757,164	0.97%	4.26%	5.64%	9.49%	20.36%
2020	7,467,616	2,192,645	1.07%	7.04%	6.35%	11.96%	26.43%
2021	8,679,490	2,375,957	1.57%	7.91%	6.17%	11.72%	27.37%

\* a preços de mercado em R\$ milhões correntes – 2010

Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>

## 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.<sup>1</sup>

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 (99,25% 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.<sup>2</sup>

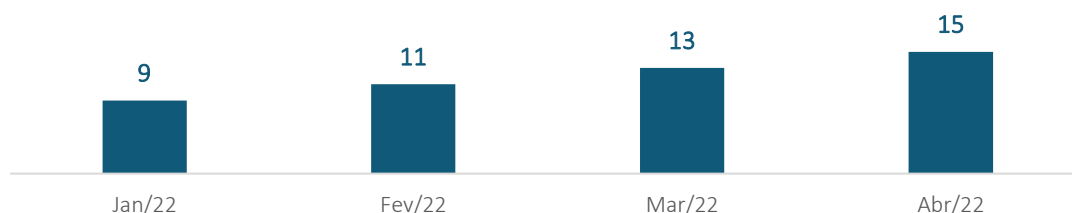
Os dados a seguir foram retirados do Boletim de FIAGRO disponibilizado no site da B3 com data base de abril de 2022.

LEI 14.130  
Março/2021

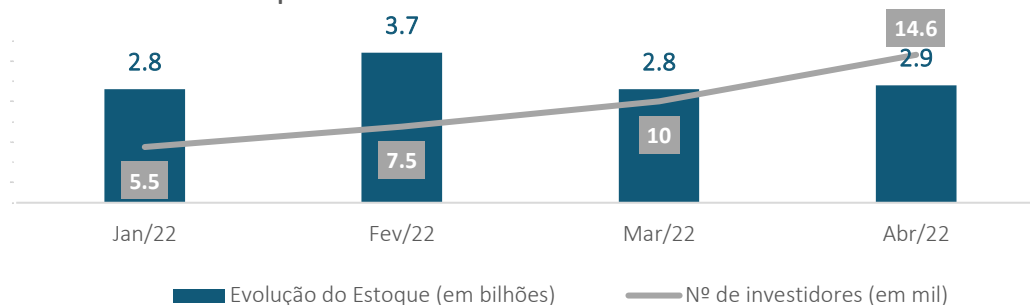


Intenção de ser uma fonte de recursos não públicos para o setor agroindustrial.  
Contam com incentivos fiscais, como isenção (para pessoa física) de imposto sobre rendimento<sup>2</sup>

### Evolução mensal do número de FIAGROs listados



### Estoque de FIAGROs e Número de Investidores



> Volume de R\$ 122.7 milhões em abril 2022

> 13.5 milhões de negócios em abril de 2022

Fonte:

<https://www.b3.com.br/data/files/FC/A4/A8/6A/745908104532BBF7AC094EA8/Boletim%20Fiagro%20-%2004M22.pdf>

<sup>1</sup> <https://investidor.estadao.com.br/mercado/fiagros-rentabilidade-2022>


<sup>2</sup> <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/05/fundos-para-investir-no-agro-atraem-50-mil-pessoas-em-6-meses.shtml>

Alocação dos Fiagros FII por setor:

Setor	BBGO11	CPTR11	DCRA11	EGAF11	FGAA11	GCRA11	JGPX11	KNCA11	LSAG11	NCRA11	RZAG11	VCRA11	VGIA11	XPCA11	% por Setor	BRL mm/Setor
Açúcar e Etanol	0%	25%	5%	0%	97%	27%	16%	97%	0%	0%	0%	12%	0%	10%	28%	711
Cooperativa	8%	30%	12%	10%	0%	10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	54%	14%	18%	476
Produtor Agrícola	0%	0%	0%	0%	0%	35%	9%	0%	0%	27%	99%	0%	0%	21%	13%	356
Financeiro	21%	1%	0%	2%	3%	2%	0%	3%	57%	27%	1%	37%	9%	10%	11%	287
Distribuidor/ Revenda	0%	10%	37%	80%	0%	5%	17%	0%	43%	23%	0%	0%	21%	0%	10%	275
Distribuidora de Combustível	4%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	0%	5%	130
Papel e Celulose	11%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	62
Biocombustíveis	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	2%	55
Café	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	0%	0%	2%	52
Etanol de Milho	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	40
Proteínas	7%	0%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	38
Alimentício	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	35
Insumos Agrícolas	0%	0%	0%	0%	0%	4%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	33
Sementes	0%	4%	0%	0%	0%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	32
Energia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	22
Siderurgia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	1%	14
Higiene	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	13
Terminal Portuário	0%	0%	17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	12
Agroindústria	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11
Defensivos	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10
Logística	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10
Energia Térmica	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6
Genética	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	6
Petroquímico	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3
Silvicultura	0%	4%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3
Fiagro FIDC	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	2
Grãos	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
PL* (BRL mm)	390	104	65	29	88	66	85	513	46	39	289	169	677	137	100%	2,695
Caixa¹ (BRL mm)	81	1	0	1	3	1	7	14	32	11	4	63	17	13	9%	247
Número de Ativos²	41	15	11	8	10	11	12	6	3	10	16	4	13	12		

Fonte: Capitânia S. A. e Fundos NET. Elaborado com dados dos relatórios gerenciais com database de abr/22, exceto para LSAG11 (março/22) e CPTR11 (maio/22).

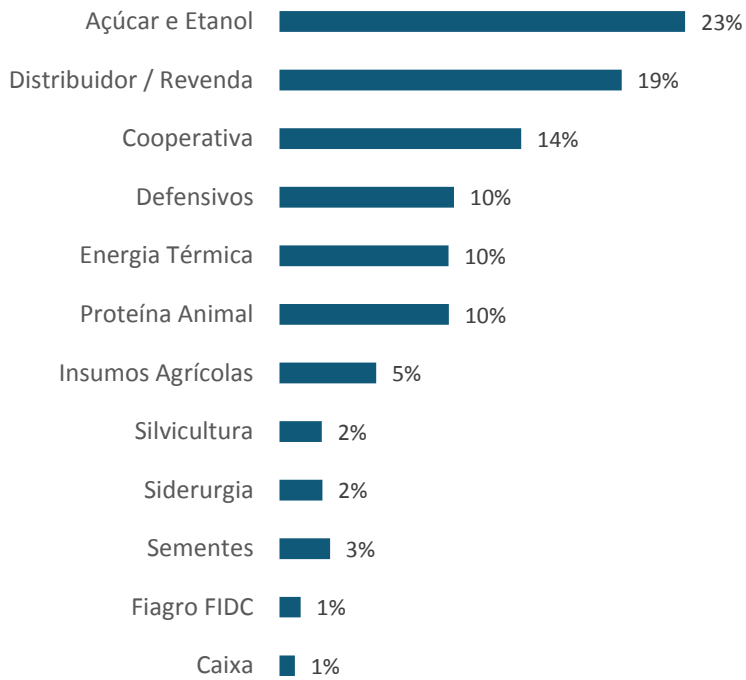
### 6. Highlights do CPTR11



- O fundo teve sua primeira emissão de cotas com data de início em 02/02/2022 e data de encerramento em 18/04/2022, valor total subscrito de R\$ 100 milhões.
- A gestora faz **warehouse de ativos** em outros fundos, com isso pode subscrever com maior participação em algumas operações, inclusive sugerindo alterações para a operação ficar mais alinhada ao mandato do fundo
- Foram alocados **quase 100% dos recursos** arrecadados na primeira emissão do Fundo até o segundo dia
- Carteira pulverizada** – baixa concentração por ativos e por setor
- Grande parte das operações com **100% de garantias e/ou rating**
- Distribuição **mensal de rendimentos isentos**, após período de **lock up**
- CRAs Corporativos** representam mais de 92% do fundo

Características da carteira do fundo em Jun/22:

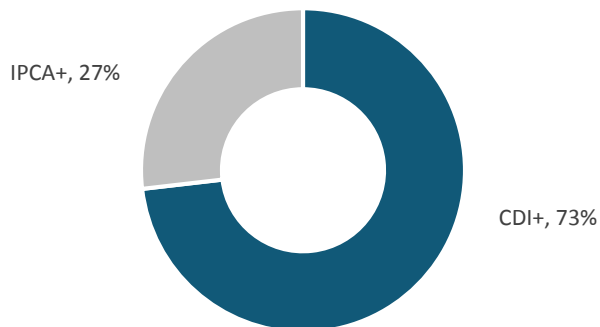
### Exposição por Setor



Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiagro-fii.pdf>

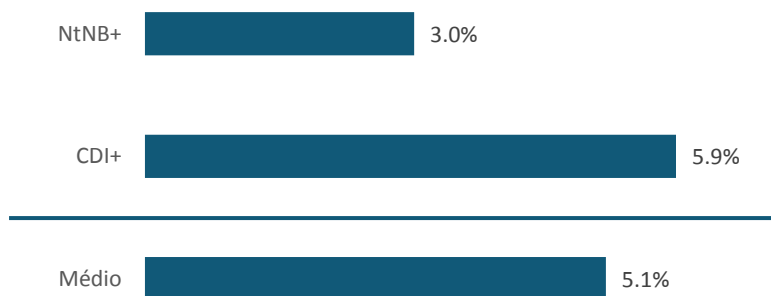
### Exposição por Indexador



Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiagro-fii.pdf>

### Spread Over B / CDI por Indexador



Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiigro-fii.pdf>



Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiigro-fii.pdf>

Carteira do fundo em Junho/22:

Setor	Instrumento	INDEXADOR	Taxa	Spread Over CDI/B	Duration	Vencimento	Rating	Agência	Volume Financeiro	% do PL
Defensivos	CRA	CDI+	5.40%	5.40%	1.6	Dec-25	Sem Rating	-	10.5	10.0%
Distribuidor / Revenda	CRA	CDI+	4.00%	4.00%	2.4	May-26	Sem Rating	-	10.2	9.7%
Energia Térmica	CRA	IPCA+	8.04%	2.39%	4.1	Oct-28	Sem Rating	-	10.1	9.6%
Distribuidor / Revenda	CRA	IPCA+	9.79%	4.00%	3.7	May-26	Sem Rating	-	10.1	9.6%
Proteína Animal	CRA	CDI+	5.75%	5.75%	2.3	Jun-27	Sem Rating	-	10.0	9.6%
Cooperativa	CRA	CDI+	5.90%	5.90%	2.3	Dec-26	BBB-	S&P	10.0	9.5%
Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.50%	7.50%	1.8	Apr-27	A+	SR Rating	9.3	8.9%
Insumos Agrícolas	FIDC	CDI+	7.50%	7.50%	2.4	Jul-26	A-	Austin	6.3	6.0%
Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	8.00%	8.00%	2.3	Dec-25	BB	Moody's	4.9	4.7%
Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.00%	7.00%	2.6	Dec-27	Sem Rating	-	4.7	4.5%
Açúcar e Etanol	CRA	CDI+	7.00%	7.00%	2.6	Dec-27	Sem Rating	-	4.7	4.5%
Cooperativa	CRA	IPCA+	7.79%	2.50%	3.0	Nov-26	Sem Rating	-	4.3	4.1%
Siderurgia	CRA	CDI+	2.20%	2.20%	1.2	Apr-25	AA	S&P	2.6	2.5%
Silvicultura	CRA	IPCA+	7.16%	1.65%	2.5	Sep-27	Sem Rating	-	2.6	2.4%
Sementes	CRA	CDI+	4.00%	4.00%	2.7	Dec-26	Sem Rating	-	2.0	1.9%
Fiagro FIDC	Fiagro	IPCA+	10.30%	4.25%	2.9	-	-	-	1.3	1.3%
Caixa	Caixa	CDI+	0.00%	0.00%	0.0	-	-	-	1.0	0.9%
Açúcar e Etanol	FIDC	CDI+	14.41%	14.41%	1.7	Apr-27	A+	SR Rating	0.4	0.3%
					2.5				104.7	

Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiagro-fii.pdf>



Fonte: Capitania

Nota: 1 Metas da Gestão, temporariamente o fundo poderá ter alocações acima das indicadas.



Fonte: Capitania

Nota: 1 Opinião do Gestor

Resultado Realizado do Fundo:

<b>DRE - Capitânia AGRO STRATEGIES</b>	<b>Mar-22</b>	<b>Abr-22</b>	<b>Mai-22</b>	<b>Jun-22</b>	<b>Acumulado</b>
<b>Receitas</b>	95.651	1.358.236	1.647.793	1.330.915	4.432.595
Juros	-	417.895	1.509.441	1.050.646	2.977.982
Atualização Monetária	-	5.867	1.949	-	7.815
Ganhos de capital	83.643	864.162	129.015	275.300	1.352.119
Renda Fixa	12.007	70.312	7.389	4.969	94.678
<b>Despesas</b>	(10.909)	(30.041)	(32.799)	(30.860)	(104.610)
Taxa de Administração	(10.909)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(70.909)
Outras despesas	-	(10.041)	(12.799)	(10.860)	(33.701)
<b>Resultado (Caixa)</b>	84.742	1.328.195	1.614.993	1.300.055	4.327.985
<b>Resultado (Caixa) / Cota</b>	0,16	1,28	1,56	1,25	4,18
<b>Resultado (Contábil)</b>	759.314	1.600.335	1.302.995	1.375.059	5.037.703
<b>Resultado (Contábil) / Cota</b>	1,27	1,54	1,26	1,33	4,86
Distribuição	-	-	-	(1.813.473)	(1.813.473)
Distribuição / Cota	-	-	-	1,75	1,75
Dividend Yield a.a. (cota mercado)	-	-	-	20,79%	20,79%
Dividend Yield a.a. (cota emissão)	-	-	-	21,76%	21,76%
<b>Resultado (Caixa) Acumulado</b>	84.742	1.412.937	3.027.930	2.514.513	2.514.513
<b>Resultado (Caixa) Acumulado / Cota</b>	0,14	1,36	2,92	2,43	2,43
<b>Resultado (Contábil) Acumulado</b>	759.314	2.359.649	3.662.644	3.224.230	3.224.230
<b>Resultado (Contábil) Acumulado / Cota</b>	1,27	2,28	3,53	3,11	3,11

Fonte: Relatório Mensal CPTR11 database Junho/22

<https://capitaniainvestimentos.com.br/wp-content/uploads/relatorios/relatorio-mensal-capitania-agro-properties-fiagro-fii.pdf>

## 7. Expectativa de retorno no fundo

O cálculo de expectativa de retorno tomou como base inicial a carteira do relatório mensal do fundo em Junho/22. Como exercício esta carteira foi simplificada, consolidando os papéis em apenas 3 ativos:

ATIVO	INDEXADOR	Taxa	Volume Financeiro (BRL Milhões)	% do PL
CRA 1	IPCA+	8.65%	28.3	26.8%
CRA 2	CDI+	5.94%	76.3	72.3%
Caixa	CDI+	0.00%	1.0	0.9%

Após o encerramento da captação do Fundo a gestora buscará fazer a alocação no menor prazo de tempo possível, desde que sejam encontrados ativos alinhados com o risco retorno atual da carteira e que estejam dentro da política de investimento do fundo. Na primeira emissão do fundo os recursos integralizados foram alocados em menos do que 15 dias, 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 a primeira emissão do fundo e de outras emissões feitas pela Capitânia.

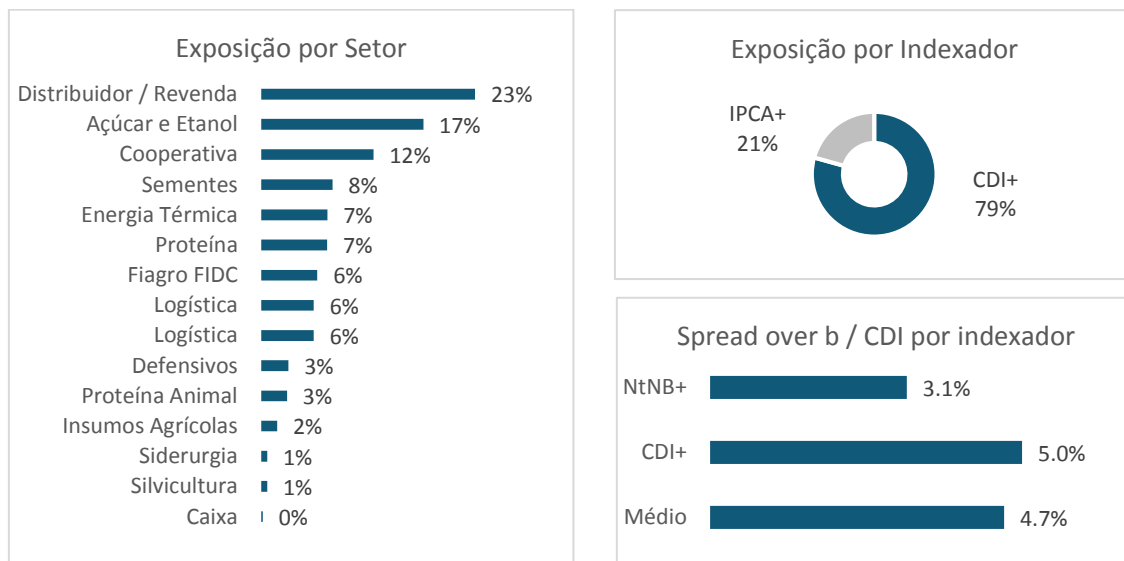
Na data de confecção deste estudo estamos trabalhando na aquisição de 15 ativos perfazendo um volume total de R\$ 250 milhões.

Operação	Setor	Garantia	INDEXADOR	Taxa	Exposição
FIDC 1	Sementes	Rating AAA	CDI+	4.50%	10.0%
CRA 1	Proteína	CF de Recebíveis, AF de imóveis e equipamentos e Aval	CDI+	5.75%	10.0%
CRA 2	Cooperativa	Rating AA-, Aval	CDI+	3.75%	8.0%
Fiagro FIDC	Fiagro FIDC	Rating A-, 20% de subordinação	CDI+	4.00%	8.0%
CRA 3	Financeiro	CF de recebíveis (110%), Rating A-	CDI+	3.40%	8.0%
CRA 4	Logística	AF de Frota (133%), CF de Recebíveis (133%)	CDI+	5.75%	8.0%
CRA 5	Açúcar e Etanol	AF de Terras e Soqueiras (65% da emissão), CF de Recebíveis (35%)	CDI+	5.50%	6.8%
CRA 6	Distribuidor / Revenda	CF 120% saldo devedor + aval + fundo de reserva	CDI+	3.50%	8.0%
CRA 7	Distribuidor / Revenda	Clean	IPCA+	8.11%	8.0%
CRA 8	Açúcar e Etanol	100% em AF de Terras, Penhor de cana, fundo de reserva	CDI+	7.00%	6.0%
CRA 9	Energia Térmica	CF de Recebíveis (100%), CF de conta vinculada	IPCA+	8.50%	6.0%
CRA 10	Distribuidor / Revenda	160% em AF de Terras	IPCA+	9.79%	4.0%
CRA 11	Distribuidor / Revenda	25% Subordinação, Opção venda da CPR	CDI+	4.00%	4.0%
CRA 12	Cooperativa	CF de 15% do saldo devedor + aval	CDI+	5.50%	3.2%
CRA 13	Açúcar e Etanol	AF de Terras (100% da emissão), CF de Recebíveis (26%)	CDI+	7.00%	2.0%

Na média os ativos em originação estão sendo negociados com as seguintes premissas:

ATIVO	INDEXADOR	Taxa	Volume Financeiro (BRL Milhões)	% do PL em prospecção
CRA 1	IPCA+	8.61%	45.0	18.0%
CRA 2	CDI+	4.79%	205.0	82.0%

A carteira final de ativos será diversificada e terá as seguintes características:



Tendo em vista que algumas operações em prospecção podem ser alteradas e/ou substituídas por outros ativos, para o estudo a seguir as taxas da carteira de pipeline foram reduzidas para IPCA + 8.50% e CDI + 4.50%. Finalmente a carteira utilizada na projeção de resultado foi:

ATIVO	INDEXADOR	Taxa	Volume Financeiro (BRL Milhões)	% do PL
CRA 1	IPCA+	8.56%	73.3	20.6%
CRA 2	CDI+	4.89%	281.3	79.1%
Caixa	CDI+	0.00%	1.0	0.3%

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 30/junho/2022. E um IPCA anual de 6,00% de Jul/22 até Jun/23, 5,50% de Jul/23 até Jun/24 e 5,00% para os demais períodos.

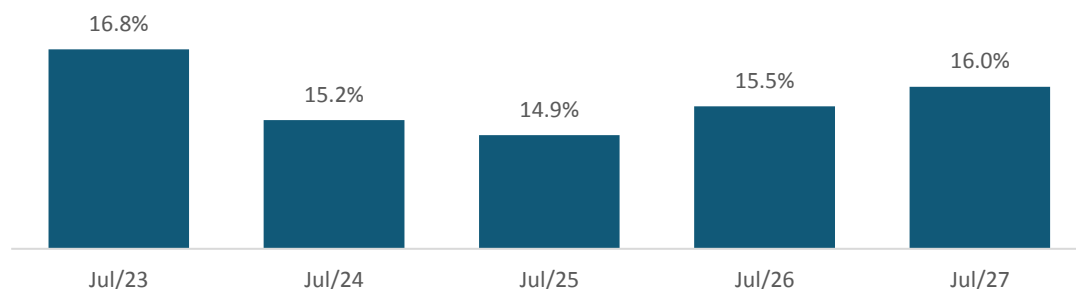
Em relação aos custos, foram considerados os seguintes itens, taxa de administração e custódia, taxa de performance, despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA, taxa CVM e custo de auditoria.

Data	Patrimônio do Fundo	Receitas Anuais	Custos Totais	Resultado Distribuído	D. Y. mensal/cota <sup>1</sup>	D. Y. mensal (%)	D. Y. anual (%)
Jul-23	350	65.6	(5.5)	60.0	1.36	1.40%	16.8%
Jul-24	350	60.1	(5.7)	54.4	1.23	1.27%	15.2%
Jul-25	350	58.8	(5.6)	53.2	1.21	1.24%	14.9%
Jul-26	350	61.0	(5.5)	55.5	1.26	1.30%	15.5%
Jul-27	350	62.5	(5.5)	57.1	1.29	1.33%	16.0%

Valores em R\$ milhões

<sup>1</sup> considerando o valor da cota do Fundo no dia 30/jun/2022

### Dividend Yield Annual Projetado



Com as hipóteses acima chegamos a um rendimento médio mensal de R\$ 1,27 por cota nos próximos 5 anos, representando um *Dividend Yield* esperado de 15,70% ao ano.

A descoberta do coronavírus no final de 2019 e a rápida disseminação ao redor do mundo trouxe novos desafios para a sociedade e grandes impactos econômicos nas projeções de consumo, emprego e renda. As projeções de consumo, inflação e juros foram revisadas e causaram impacto no mercado financeiro. Apesar das dificuldades e da perspectiva desafiadora a sociedade e a economia, de forma geral, estão evoluindo bem melhor do que os prognósticos iniciais. O mercado financeiro já passou a considerar impactos da pandemia nos estudos futuros, porém o surto de COVID-19 poderá continuar influenciando prospectivamente e eventuais oscilações de preços dos ativos podem ocorrer e trazer impactos não previstos no resultado do fundo. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.**

No dia 23 de fevereiro de 2022, Vladimir Putin ordenou uma invasão russa à Ucrânia. O conflito continua em curso e já custou centenas de vidas. O mercado financeiro reagiu ao conflito quase que instantaneamente, as *commodities*

exportadas pelos países envolvidos sofreram uma subida vertiginosa de preços. A exportação de produtos russos foi embargada por diversos países.

O setor de energia e o agro foram diretamente impactados, a Rússia é uma grande produtora de petróleo e exportadora de gás natural e os dois países em conjunto são exportadores de fertilizantes e cereais (trigo, cevada, milho e outros).

As incertezas sobre a duração do conflito e dos embargos e se haverá ou não novos embargos podem continuar impactando o preço das *commodities* para cima ou para baixo, em um eventual encerramento do conflito antes do esperado. Por um lado, os custos agrícolas aumentaram muito ao redor do mundo e por outro lado a subida de preço dos grãos compensou e continuou dando a oportunidade para os agricultores brasileiros apresentarem margens significativas.

Como todo conflito armado, os impactos e as projeções de próximos passos e armistícios são incertos. A maior parte dos ativos do fundo estão diretamente ligados aos possíveis impactos tanto positivos como negativos e podem ser impactados com efeitos não previstos no resultado projetado. **Para mais informações, veja o item “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” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

### CAPITÂNIA CAPITAL S/A

Gestor

Nome: Arturo Profili



Nome: Rafael Piccinin



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: F16B906832A14DCC9B1FA224EEA552B9	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: ESTUDO DE VIABILIDADE V.27.07.2022.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 19	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelope Stamping: Enabled	Anna Carolina Rico de Lima
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	ARico@mayerbrown.com
	IP Address: 189.39.50.236

**Record Tracking**

Status: Original 7/27/2022 4:30:35 PM	Holder: Anna Carolina Rico de Lima ARico@mayerbrown.com	Location: DocuSign
--	--	--------------------


**Signer Events**

Arturo Profili  
arturo@capitania.net  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 7/28/2022 9:41:56 AM  
ID: abb7bdee-8f90-4081-8969-7bdf6dcf01ab

**Signature**

DocuSigned by:  
  
812ED0AA87C74CA...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 179.111.216.192

**Timestamp**

Sent: 7/27/2022 4:37:04 PM  
Resent: 7/28/2022 8:37:17 AM  
Viewed: 7/28/2022 9:41:56 AM  
Signed: 7/28/2022 9:42:34 AM

Rafael Piccinini  
rafael.piccinini@capitania.net  
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: 7/27/2022 5:30:34 PM  
ID: f31c79f4-8e3e-47b6-a137-5f0a4330a6ab

DocuSigned by:  
  
1D56626F72C84B7...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 179.111.216.192

Sent: 7/27/2022 4:37:05 PM  
Resent: 7/28/2022 8:37:19 AM  
Resent: 7/28/2022 10:00:49 AM  
Resent: 7/28/2022 10:11:04 AM  
Resent: 7/28/2022 11:26:16 AM  
Resent: 7/28/2022 11:27:40 AM  
Viewed: 7/28/2022 11:45:30 AM  
Signed: 7/28/2022 11:46:17 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

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/27/2022 4:37:06 PM
Certified Delivered	Security Checked	7/28/2022 11:45:30 AM
Signing Complete	Security Checked	7/28/2022 11:46:17 AM
Completed	Security Checked	7/28/2022 11:46:20 AM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>
---

## **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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	42.537.579/0001-76
<b>Data de Funcionamento:</b>	16/03/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRCPTRCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.036.270,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	Junho
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11) 3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	05/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CAPITÂNIA CAPITAL S/A,	41.793.345/0001-27	Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05423-030	(11) 2853-8888
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo - Rio de Janeiro - RJ	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEP	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909 - 8 Andar - Conj 81 - São Paulo/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	Av Ataulfo de Paiva 153, Leblon - Rio de Janeiro-RJ, CEP: 22250-911	(11) 4871-4448
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRA021002N3	Lucro na Venda	463.910,47	Capital
	CRA021002ST	Lucro na Venda	12.027.249,11	Capital
	CRA021004II	Lucro na Venda	10.465.183,13	Capital
	CRA021004NU	Lucro na Venda	19.502.240,58	Capital
	CRA021004NV	Lucro na Venda	29.095.918,90	Capital
	CRA021005L1	Lucro na Venda	14.858.358,47	Capital
	CRA021005LP	Lucro na Venda	4.011.876,28	Capital
	CRA0190020F	Lucro na Venda	4.996.719,06	Capital
	CRA021005LM	Lucro na Venda	10.021.577,58	Capital
	CRA021005QP	Lucro na Venda	13.507.680,94	Capital
	CRA021005QS	Lucro na Venda	12.978.300,37	Capital
	CRA022005EH	Lucro na Venda	10.000.000,00	Capital
	Cota FIDC - AGROMORENO SUB FIDC CETIP	Lucro na Venda	928.345,32	Capital
	Cota FIDC - ROTAM MZ 2 CETIP	Lucro na Venda	6.001.738,59	Capital
	BB Fundo de Investimento de	Lucro na Venda	663.225,11	Capital

	Credito Fiagro			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O FUNDO tem como objetivo proporcionar aos COTISTAS a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida em Regulamento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como ATIVOS-ALVO, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	CRA021002N3	470.751,21	SIM	4,16%
	CRA021002ST	4.433.096,91	SIM	3,75%
	CRA021004I1	10.448.941,45	SIM	2,58%
	CRA021004NU	10.016.533,50	SIM	2,78%
	CRA021004NV	15.764.285,94	SIM	3,74%
	CRA021005L1	15.307.561,80	SIM	3,02%
	CRA021005LP	4.124.552,67	SIM	2,81%
	CRA0190020F	4.881.549,05	SIM	-0,84%
	CRA021005LM	9.572.055,67	SIM	1,99%
	CRA021005QP	5.346.600,57	SIM	1,13%
	CRA021005QS	5.346.600,57	SIM	1,17%
	CRA022005EH	10.031.465,24	SIM	0,31%
	Cota FIDC - AGROMORENO SUB FIDC CETIP	900.221,02	SIM	0,00%
	Cota FIDC - ROTAM MZ 2 CETIP	3.391.738,94	SIM	0,00%
	Cota FIAGRO - BB Fundo de Investimento de Credito Fiagro	48.699,50	SIM	0,00%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Método utilizado para CRA: taxa de negociação // Método utilizado para FIDC: Escritural // Método utilizado para FIAGRO: Escritural			
<b>7.</b>	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>8.</b>	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>9.</b>	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de			

representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).

### 10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa máxima de administração total equivalente a 1,00% a.a. (um por cento ao ano) calculada 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, sobre 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”); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente ao ADMINISTRADOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data da primeira integralização de cotas do FUNDO; e (c) valor equivalente a até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (c.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do FUNDO, nos termos do item (b) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
63.636,36	0,06%	0,00%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	45 anos
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer)	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.

			da área de Global Asset Management			
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014		CEO (Chief Executive Officer)		Atuou na área de gestão de recursos	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Não há			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Não há			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	11,00	150.350,00	14,51%	6,85%	7,66%	
Acima de 5% até 10%	2,00	108.719,00	10,49%	0,00%	10,49%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	3,00	777.201,00	75,00%	0,00%	75,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
14.1	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	17/03/2022	17.664,29	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	21/03/2022	68.360,47	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	22/03/2022	980.605,35	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	24/03/2022	6.023.845,43	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	25/03/2022	88.932,12	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	28/03/2022	3.386.531,55	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	29/03/2022	34.358,10	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	31/03/2022	3.391.738,94	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	31/03/2022	271.361,37	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	31/03/2022	28.124,30	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	01/04/2022	13.572.432,82	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	04/04/2022	231.208,70	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	05/04/2022	614.828,50	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	06/04/2022	4.387.358,41	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	07/04/2022	151.630,88	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	07/04/2022	13.517,79	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	11/04/2022	5.741.700,99	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	12/04/2022	38.071,07	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	13/04/2022	13.654.995,39	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	aquisição	14/04/2022	871.615,33	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	18/04/2022	5.769.275,72	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	TESOURO SELIC FI RF	alienação	19/04/2022	7.544.087,02	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

TESOURO SELIC FI RF	alienação	20/04/2022	3.906,08	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	22/04/2022	937.857,12	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	25/04/2022	245.650,00	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	26/04/2022	33.261,60	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	27/04/2022	187.229,10	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	28/04/2022	89.504,86	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	29/04/2022	6.787.485,89	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	03/05/2022	355,88	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	04/05/2022	82.385,99	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	06/05/2022	422.750,51	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	09/05/2022	20.238,66	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	09/05/2022	43.703,11	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	10/05/2022	134.991,50	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	12/05/2022	19.358,00	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	13/05/2022	50.845,81	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	16/05/2022	3.298,33	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	17/05/2022	1.199.964,89	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	19/05/2022	194.590,87	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	24/05/2022	1.501.944,81	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	aquisição	27/05/2022	452.755,86	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	30/05/2022	1.918,93	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
TESOURO SELIC FI RF	alienação	31/05/2022	574,91	16/03/2022	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: <a href="http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html">http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Bruno Duque Horta Nogueira				
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.				

## Anexos

### [5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



**ANEXO VII**

---

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPE”) sob o nº [•]] {ou} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.537.579/0001-76 (“Fundo”), nomeia e constitui **(i)** ANDERSON CARLOS KOCH, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288; **(ii)** CHRISTIANO MARQUES DE GODOY, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078; **(iii)** DANIEL ALVES FERREIRA, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613; **(iv)** DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210; **(v)** MICHELE DA SILVA GONSALES, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794; **(vi)** PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180; e **(vii)** RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, todos com endereço profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3015, 9º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será deliberar pela possibilidade de aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse com o administrador do Fundo (“Administrador”), o gestor do Fundo (“Gestor”), ou parte a eles vinculada, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e conforme descrito na seção “*Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos*” do “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas*”

do Capitania Agro Strategies - Fiagro-Imobiliário" ("Assembleia de Conflito de Interesse"), e, em nome do Outorgante:

**DELIBERAÇÃO:**

**1. Aquisição de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.**

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, conforme critérios listados no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo.

**2. Investimento em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico.**

(....) votar **a favor do investimento**, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente ao investimento**, pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pelo investimento** pelo Fundo, em operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

***3. Aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos, conforme definidos no Regulamento, que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas.***

(....) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, conforme os critérios listados no Anexo I, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo, de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas.

A validade e eficácia desta procuração está condicionada (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para o exercício do voto, conforme disposto no Prospecto disponibilizado anteriormente à outorga da procuração; (ii) à subscrição e integralização das novas cotas da segunda emissão do Fundo pelo Outorgante; e (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Gestor e/ou Administrador, ou partes a eles vinculadas.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a aquisição de Ativos (conforme definidos no Regulamento) que se encontrem em situação de conflito de interesse.

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Esta procuração será celebrada de forma facultativa pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição. Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Outorgado, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: e.voto@alfm.adv.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o

Administrador, no endereço eletrônico: e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e substabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

*[nome do Investidor PJ]*

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

{ou}

---

*[nome do Investidor PF]*

## Anexo I

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos que se encontrem em situação de conflito de interesse com o Administrador, o Gestor, ou parte a eles vinculada serão os seguintes:

**(A)** aquisição de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, desde que atendidos os seguintes critérios:

Para os fundos de investimento **administrados pelo Administrador**:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento **geridos pelo Gestor**:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) deve ser observado o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, na data de subscrição ou aquisição das cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

**(B)** aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, desde que atendidos os seguintes critérios:

- (i) Prazo de Vencimento: Mínimo de 90 (noventa) dias corridos e no máximo 9.125 (nove mil, cento e vinte e cinco) dias remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos;
- (ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI, Pré-Fixado ou Dólar mais taxa pré ou pós-fixada;

- (iii) Exposição Máxima Agregada do Fundo: 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo para cada ativo individualmente e, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400;
- (v) Remuneração mínima de 2% (dois por cento) da taxa pré-fixada (ou equivalente) ou 100% (cem por cento) da taxa CDI;
- (vi) Limite máximo de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Administrador e/ou partes a ele ligadas; e
- (vii) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Gestor e/ou por partes a eles ligadas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), do **CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.537.579/0001-76 ("Fundo"), e a **CAPITÂNIA CAPITAL S/A**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ/ME 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 ("Gestor"), vêm, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme informações abaixo descritas.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

### **Convocação da Assembleia Geral Extraordinária**

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de novas cotas da segunda emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia**

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à aquisição, pelo Fundo, de (i) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos, destinadas exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento do Fundo e da

regulamentação aplicável; (ii) operações compromissadas do Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Artigo 34, §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico; e (iii) Ativos Alvo e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) que tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas ("Ativos Conflitados"), nos termos do item 28 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE ("Ofício-Circular SRE nº 01/2021"), estabelecer que os critérios a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados serão os seguintes:

**(A)** aquisição de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades pertencentes aos seus grupos econômicos:

Para os fundos de investimento administrados pelo Administrador:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento geridos pelo Gestor:

- (i) devem constituir Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento; e
- (ii) deve ser observado o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do fundo, na data de subscrição ou aquisição das cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

**(B)** aquisição de Ativos Alvo e Outros Ativos que tenham como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, desde que atendidos os seguintes critérios:

- (i) Prazo de Vencimento: Mínimo de 90 (noventa) dias corridos e no máximo 9.125 (nove mil, cento e vinte e cinco) dias remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos Ativos Alvo ou Outros Ativos;
- (ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI, Pré-Fixado ou Dólar mais taxa pré ou pós-fixada;

- (iii) Exposição Máxima Agregada do Fundo: 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo para cada ativo individualmente e, em conjunto, até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400;
- (v) Remuneração mínima de 2% (dois por cento) da taxa pré-fixada (ou equivalente) ou 100% (cem por cento) da taxa CDI;
- (vi) Limite máximo de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Administrador e/ou por partes a eles ligadas; e
- (vii) Limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo ou Outros Ativos de emissor que seja ligado ao Gestor e/ou por partes a eles ligadas.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de Ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente àqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

Ademais, os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DAS PÁGINAS 96 E 97 DO PROSPECTO.**

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade

que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

### **Quóruns de instalação e deliberação**

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de pelo menos um Cotista, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da realização da assembleia, por quaisquer motivos. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### **Como participar da Assembleia Geral Extraordinária**

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (e-mail), os termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio (i) da plataforma CICORP, mantida e administrada pela B3, por meio da qual seu agente de custódia lhe encaminhará as informações desta Assembleia juntamente com o boletim de voto a distância, recebido via sistema RADAR; e (ii) de uma plataforma eletrônica específica, a ser acessada e utilizada conforme as instruções previstas no Edital de Convocação.

### **Participação por Procuração**

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Subscrição, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor, o Administrador, ou partes a ele vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, e **não será irrevogável ou irretroatável**, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Investidor poderá revogar a

procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Outorgado, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: e.voto@alfm.adv.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: e.voto@alfm.adv.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores (os quais não poderão ser o Gestor e/ou o Administrador ou partes a eles vinculadas) deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes<sup>1</sup>.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

### **Esclarecimentos Adicionais**

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

---

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250- 040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: [ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com](mailto:ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)



**MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA  
PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO**

**CAPITANIA AGRO STRATEGIES  
FIAGRO-IMOBILIÁRIO**