



· FAZENDACHEIA ·



## Resumo Informativo



O Parque Indígena do Xingu é considerado a maior e uma das mais famosas reservas do gênero no mundo. Criado em 1961, foi resultado de vários anos de trabalho e luta política envolvendo os irmãos Villas-Bôas, ao lado de Marechal Rondon e Darcy Ribeiro. Ao longo da marcha desbravadora, a expedição tornou-se uma forma de contato, pacificação e respeito para com os diversos povos indígenas da região centro-oeste brasileira.



### Resumo da oferta

O projeto Xingu 5x22 consiste em 60 meses consecutivos de recria de 210 a 320 fêmeas com predominância de raça Nelore, em uma propriedade rural localizada no município de Cáceres - MT.

O empreendimento foi constituído exclusivamente para a execução do projeto e utilizará como veículo de investimento a emissão de títulos de Contrato de Investimento Coletivo (CIC) com o montante máximo de R\$ 750.000,00 divididos em 300 cotas de R\$ 2.500,00.

A expectativa alvo de rentabilidade de **14,4% a 19,4%** é composta por uma remuneração fixa equivalente ao juros simples de 1,2% a.m. calculado sobre o saldo devedor e outra remuneração variável equivalente à 30% sobre o resultado líquido do empreendimento a ser pago ao final de cada ciclo produtivo.

A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.fazendacheia.com.br](http://www.fazendacheia.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 88/2022 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre risco e o material didático do investidor.



# Xingu 5x22 Investimentos Agropecuários

## Segmento: Agropecuário



Modalidade	Dívida
Rentabilidade estimada a.a.	<b>14,4% a 19,4%</b>
Veículo de Investimento	CIC - Contrato de Investimento Coletivo
Captação Mínima/Máxima	R\$ 500.000,00 / R\$750.000,00
Valor da cota	R\$2.500,00
Total de cotas	300
Pagamentos (fixo + variável)	Ao final de cada ciclo produtivo (12 a 15 meses)
Amortização	4 parcelas a contar do 24º mês de operação
Duração	60 meses
Garantias	Penhor pecuário e Penhor de quotas da sociedade
Tributação	15,00% sobre os juros da operação. Não se aplica às parcelas de amortização

### Características do projeto

Uso dos recursos	Os recursos serão destinados a aquisição e custeio de 210 a 320 fêmeas entre 06 e 10 meses da raça nelore para recria no sistema de pastejo semi-intensivo.
Sistema	Pastejo semi-intensivo
Ciclo de produção estimada	5 ciclos de 12 meses
Propriedade	Sítio Santo Expedito
Região	Cáceres - MT
Sociedade Investida	Xingu 5x22 Invest. Agropecuários SPE LTDA
Público Alvo	Produtores rurais da região sudoeste de Mato Grosso que atuam com engorda e ou reprodução de fêmeas.
Modelo de negócio	Compra de bezerras entre 06 e 10 meses para recriar visando venda de fêmeas com prenhes confirmada e ou para engorda e terminação.

A concretização de qualquer investimento só ocorrerá dentro do ambiente da plataforma de investimento coletivo no endereço eletrônico [www.fazendacheia.com.br](http://www.fazendacheia.com.br). Este material é parte integrante da página da oferta pública de valores mobiliários, regulada pela ICVM 88/2022 e não deve ser analisado isoladamente. Antes de realizar qualquer investimento, o investidor interessado deve ler atentamente a seção "Informações Essenciais sobre a Oferta Pública", especialmente o item 6 "Alerta sobre Riscos", presente em todas as páginas das ofertas de investimento. As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre risco e o material didático do investidor.

## Detalhes do projeto

O projeto Xingu 5x22 será conduzido no Sítio Santo Expedito em sistema de pastejo semi-intensivo em acordo as recomendações técnicas realizadas pela EMPAER/MT para o cultivo de BRS Capiaçu e sistemas de ILPF.

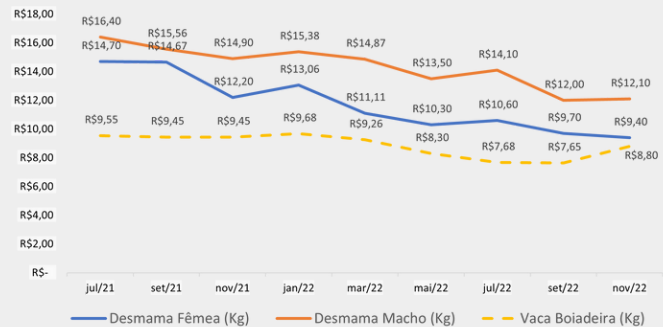
Sobre o negócio, vale ponderar:

- O rebanho é 100% monitorado pela tecnologia "Vaca Espiã" integrado a Plataforma FazendaCheia, possibilitando a contagem do rebanho a pasto, acompanhamento de indicadores e intervenção junto ao produtor rural em cenários atípicos.
- A recria de fêmeas engloba a fase intermediária do ciclo pecuário, onde compra-se o animal desmamado (~6@) e o recria até que esteja pronto (~11@) para a etapa de engorda ou reprodução conforme ilustrado abaixo:





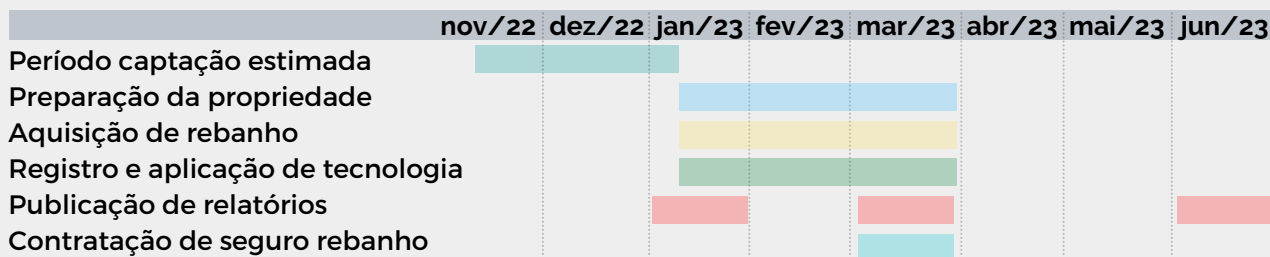
- A sobre oferta de animais de reposição no mercado gera queda nos preços, em especial de fêmeas conforme gráfico abaixo, e sinaliza o início de um novo ciclo onde a recria passa a ser mais atrativa devido aos preços de compra e a possibilidade de destinação dos animais para terminação ou reprodução.



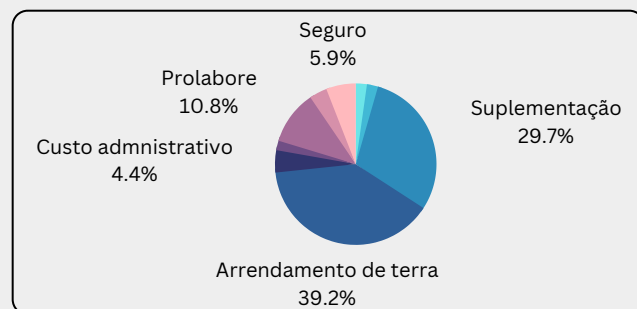
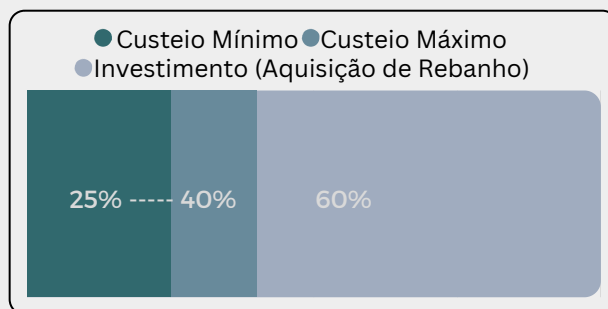
Fonte: Scot Consultoria para a região do MT

## Cronograma

O cronograma abaixo representa uma estimativa macro das etapas Pré-operacional e de operacionalização do empreendimento após o encerramento da oferta.



## Utilização dos recursos



As proporções para investimento e custeio da operação dependem do valor do rebanho no momento da compra. Desta forma, considera-se o range de custeio pode variar entre 25% e 40% da captação.

A título de exemplo, num cenário de compra de 280 animais com preço unitário médio de R\$ 1.800,00/cabeça, o Custo de operação seria equivalente a 27% do total máximo captado.

**Investimento:** Compra de Rebanho

**Custeio:** Frete, Corretagem, Nutrição (Cultivo + Suplementação), Arrendamento de terra, Custo administrativo, Gestão Societária, Prolabore, Tecnologia de monitoramento, Seguro



## Taxa de administração

Não há incidência de taxa de administração ao investidor.

## Garantias

- Instrumento de penhor pecuário com o rebanho do projeto como garantia;
- Penhor de 100% das quotas da Sociedade Investida.

## Pagamentos "Amortização"

O investidor fará jus à devolução de 100% (cem por cento) do Valor Investido ("Amortização"), em 04 (quatro) parcelas irrecorríveis, sucessivas e anuais, com o início dos pagamentos planejados para o final do segundo ciclo produtivo (a partir do 24º mês de operação),

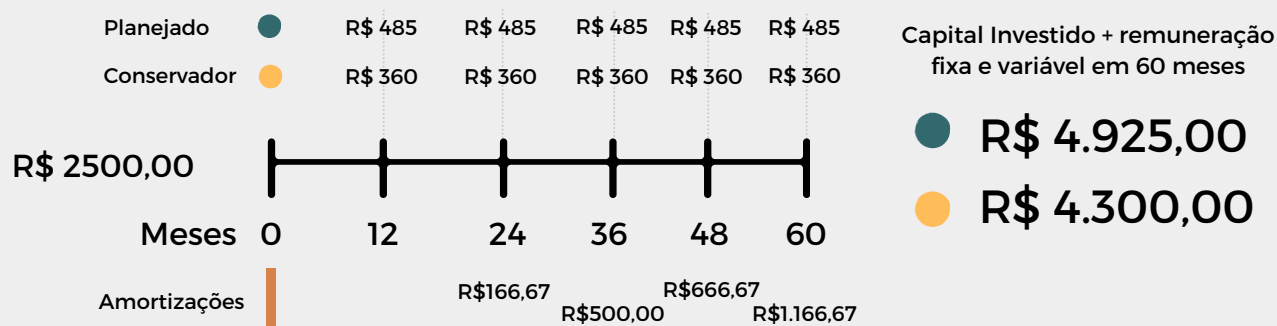
## Remuneração

O projeto conta com uma expectativa alvo de retorno ao ano de 14,4% a 19,4%, conforme a combinação das remunerações sinalizadas abaixo:

- **Remuneração Fixa:** Equivalente ao juros simples de 1,2% a.m. calculado sobre o saldo devedor.
- **Remuneração Variável:** Equivalente à 30% do resultado líquido do projeto a ser pago ao final de cada ciclo produtivo e após o fechamento contábil.

### Simulação de remuneração do investidor

Cota: R\$ 2.500,00

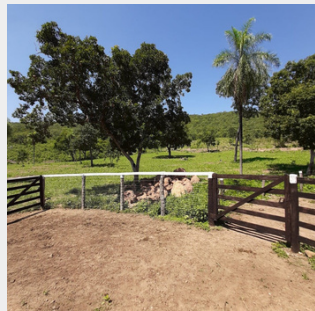


[Investir agora](#)




## Propriedade Rural

A propriedade rural deste projeto está localizada na zona rural da cidade de Cáceres-MT na Gleba São João, próximo a Laranjeira II. Possui atualmente 70 hectares produtivos disponíveis para a operação do projeto, energia elétrica, cercas em boas condições, curral com tronco para manejo do rebanho e poço semiartesiano com vazão de 6m<sup>3</sup>/hr. Trata-se de uma pequena propriedade rural que busca intensificar a sua produção.



## Indicadores de Performance

Serão disponibilizadas informações trimestrais sobre a situação do rebanho tais quais: Custo médio por animal, Custo por Kg produzido, Extrato do Rebanho atualizado, GMD Amostral, Valor do rebanho a mercado e Runway visando dar visibilidade sobre a performance do empreendimento.

 **Análise socioambiental**  
08/11/2022



## Equipe



**Administrador:** Valter de Andrade Zacarkim, sócio administrador deste empreendimento, produtor rural e proprietário do Sítio Santo Expedito com 20 anos de experiência na criação de bovinos de corte. É o responsável pelo cumprimento do plano de execução, bem como prestação de contas junto aos investidores do projeto.



**Operação Agro:** Valkerson Lemes Zacarkim, sócio deste empreendimento, graduado em Zootecnia pela UNEMAT com 5 anos de experiência em gestão de projetos agropecuários. Responsável pela realização das atividades de rotina na operação do empreendimento.



## Riscos

### Liquidez

**Contexto do risco:** Este empreendimento será conduzido na cidade com o 5º maior rebanho do país. Ecossistema agropecuário desenvolvido e com capacidade de liquidação do rebanho em quaisquer época do ano

**Ação mitigadora:** O Plano de faturamento deste projeto prevê vendas no 1º e 4º trimestre de cada ciclo produtivo na época das águas onde é comum o aumento da negociações.

### Inadimplência

**Contexto do risco:** Em caso do não comparecimento das obrigações do administrador do empreendimento pecuário, as garantias poderão ser acionadas

**Ação Mitigadora:** Este empreendimento possui lastro em ativo físico (rebanho), que por sua vez, é dado como garantia desta oferta em conjunto com o penhor de 100% das quotas do empreendimento.

### Regularidade socioambiental

**Ação Mitigadora:** A cada 6 meses a propriedade rural passa por uma análise socioambiental onde os critérios abaixo são devidamente verificados e apresentados em relatório: Trabalho Escravo, Embargos (IBAMA, ICMBio, SEMA), PRODES, Quilombolas - INCRA, Terra Indígena, Unidade de Conservação - APA, Unidade de Conservação e Assentamentos,

### Oscilação dos custos de aquisição de rebanho

**Contexto do risco:** Oscilações drásticas no valor do @ do boi, ocasionados por eventos de cunho econômico, sanitário ou de desabastecimento de animais de reposição podem acarretar o aumento dos custos de aquisição do rebanho e gerar a revisão da estratégia de compra.

**Ação mitigadora:** A compra do rebanho será realizada em lotes durante um período de até 3 meses após a finalização da oferta, visando encontrar as melhores oportunidades de compra para baixar o custo de compra.

### Perda massiva de rebanho por incidente com raio

**Contexto do risco:** Embora raríssimos, incidentes com raio podem causar perda massiva de rebanho e prejudicar o empreendimento.

**Ação mitigadora:** Contratação de seguro com proteção contra raio



## Riscos

### **Estiagem prolongada, queimadas e ou perda de pastagem**

**Contexto do risco:** O período de seca tem duração média de 3 meses e pode ser seguido por eventos de queimadas e crise hídrica.

**Ação mitigadora:**

- Está previsto o Cultivo de Capiapu irrigado e fabricação de até 100 toneladas de silagem para servir o rebanho no cocho ao longo do projeto, incluindo o período de seca.
- Além de 3 represas, a propriedade conta com poço semi artesiano com vazão de 6m<sup>3</sup>/hr com altitude suficiente para servir água por gravidade a toda a propriedade e rebanho.

### **Perda massiva do rebanho por furto ou roubo**

**Contexto do risco:** Eventos de roubo de gado massivo são incomuns, e quando ocorre, envolve áreas com facilidade logística para fuga e transporte. Embora possível, a propriedade rural deste projeto se encontra em um vale, cercada por 2 morros, e com uma única entrada e saída para toda a região. Cenário geográfico que adiciona complexidade para a ocorrência de um evento de roubo massivo de rebanho.

**Ação mitigadora:** Faz parte deste plano a adição de tecnologia de monitoramento de rebanho integrado a Plataforma FazendaCheia para contagem dos animais a pasto e acompanhamento do produtor rural. Caso alguma anomalia seja identificada no monitoramento diário, o produtor rural e as autoridades serão devidamente acionadas pela Plataforma

[Quero atendimento](#)





## Quem somos



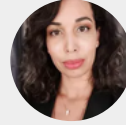
Valder Zacarkim  
CEO



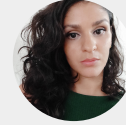
Caroline Hirasaka  
CMO



Camila Ferrer  
Tech Manager



Jany Prado  
Gestão de Contas



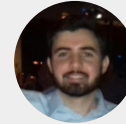
Roberta Stella  
Gestão Societária



Bruno Franzoni  
Product Designer



Katarina Poletti  
Sales Ops



Daniel Pinheiro  
Tech lead

## Tese de Investimento

Plataforma dedicada ao segmento agro com foco em operações lastreadas em gado e integração lavoura pecuária e floresta (ILPF).

Perguntas Frequentes

Saiba mais

## Parceiros



## Quem investiu recomenda

“A forma como o FazendaCheia apresenta a situação do rebanho com reports recorrentes e análise mercadológica gera tranquilidade e segurança ao saber que o investimento de longo prazo em bovinos foi a escolha certa.”



Alberto Rezende  
Mercado Imobiliário

“Encontrei no FazendaCheia uma oportunidade de diversificar meus investimentos ao mesmo tempo que impacto positivamente na vida de pequenos produtores rurais. Consigo sem sair de casa, facilmente investir no desenvolvimento do Brasil de forma direta e palpável.”



Felipe Munhoz  
Engenheiro de Software



· FAZENDACHEIA ·



Tornar o mercado pecuário **acessível e confiável** para que você possa **investir** em pequenos e médios produtores rurais pelo Brasil e **alimentar o mundo** ”

#alémdarentabilidade

## Autorizados pela CVM

Plataforma autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório N° 19.974, de 12/07/2022

As sociedades empresárias de pequeno porte e as ofertas apresentadas nesta plataforma estão automaticamente dispensadas de registro pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. A CVM não analisa previamente as ofertas. As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte. Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre risco e o material didático do investidor.