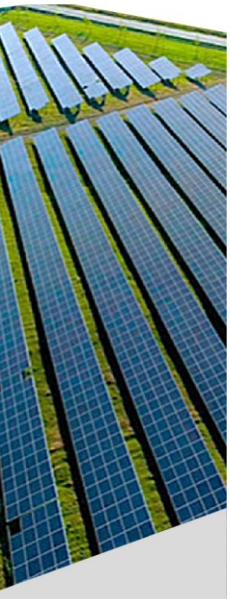


PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.741.171/0001-84
Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/201, em 13 de novembro de 2023
Código ISIN das Cotas: BRSNELCTF010
Código de Negociação das Cotas na B3: SNEL11
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Outros

O **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 43.741.171/0001-84 ("Fundo"), representado por sua administradora, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"). A carteira do Fundo é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("Gestora").

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) novas cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas"), nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), pelo rito de registro automático, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço por Nova Cota"), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de até R$ 100.005.200,00 (cem milhões, cinco mil e duzentos reais) ("Montante da Oferta"), e contará com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas, equivalente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

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 correspondente ao valor de R$ 0,44 (quarenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição").

Será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas, no valor de R$ 16,00 (dezesseis reais) por Nova Cota ("Taxa de Ingresso"). Considerando o Preço por Nova Cota, a Taxa de Distribuição e a Taxa de Ingresso, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar, no ato de subscrição e integralização, o valor correspondente a R$ 116,44 (cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.

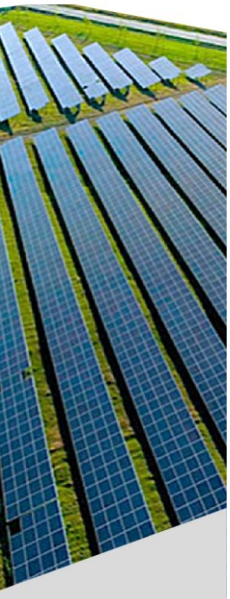
O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

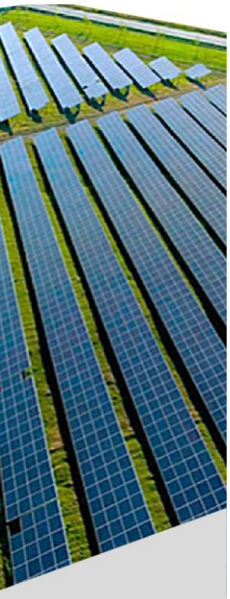
EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS , CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

Coordenador Líder	Administradora	Gestora	Assessor Legal
Guide investimentos	XP administração fiduciária	SUNO ASSET	BMA ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 17 de novembro de 2023.



1. Índice



1. Índice **2**

2. Principais Características da Oferta **5**

2.1. Breve Descrição da Oferta 6

2.2. Cotas 6

2.3. Público-Alvo 6

2.4. Negociação das Cotas 7

2.5. Valor Nominal Unitário e Taxa de Distribuição 7

2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta 8

2.7. Quantidade de Cotas 8

3. Destinação de Recursos **9**

3.1. Destinação de Recursos 10

3.2. Conflito de Interesses 11

3.3. Objetivos Prioritários 11

4. Fatores de Risco **12**

4.1. Considerações Gerais Sobre Fatores de Riscos 13

4.2. Principais Fatores de Risco Associados à Oferta 13

4.3. Riscos Do Fundo 18

5. Cronograma Indicativo da Oferta **29**

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta 30

6. Informações Sobre as Cotas Negociadas **32**

6.1. Cotação 33

6.2. Direito de Preferência 33

6.3. Diluição 35

6.4. Justificativa do Preço de Emissão das Novas Cotas 35

7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta **36**

7.1. Restrições à Transferência de Cotas 37

7.2. Inadequação do Investimento 37

7.3. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta 37

8. Outras Características da Oferta **40**

8.1. Condições da Oferta 41

8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada 41

8.1.2. Lote Adicional 41

8.1.3. Lote Suplementar 41

8.1.4. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída 41

8.1.5. Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 42

8.2. Destinação da Oferta Pública 42

8.3. Autorizações 42

8.4. Regime de Distribuição 42

8.4.1. Plano de Distribuição 42

8.4.2. Oferta Não Institucional 44

8.4.3. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 45

8.4.4. Oferta Institucional 46

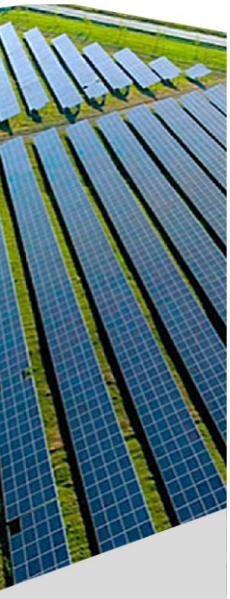
8.4.5. Critério de Colocação da Oferta Institucional 47

8.4.6. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 47

8.4.7. Procedimento de Alocação 48

8.4.8. Alocação e Liquidação da Oferta 48

8.5. Coleta de Intenções de Investimento e Determinação do Preço 49
8.6. Admissão à Negociação em Mercado Organizado 49
8.7. Formador de Mercado 49
8.8. Contrato de Estabilização 49
8.9. Investimento Mínimo 49
9. Viabilidade Econômico-Financeira 50
9.1. Estudo de Viabilidade 51
10. Relacionamento e Conflito de Interesses 52
10.1. Relacionamento da Administradora com a Gestora 53
10.2. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder 53
10.3. Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder 53
11. Contrato de Distribuição 54
11.1. Condições do Contrato de Distribuição 55
11.1.1. Condições Precedentes da Oferta 55
11.1.2. Comissionamento do Coordenador Líder 57
11.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 57
12. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos 59
12.1. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos 60
13. Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto 61
13.1. Regulamento do Fundo 62
13.2. Demonstrações Financeiras 62
14. Identificação das Pessoas Envolvidas 63
14.1. Administradora, Gestora e Coordenador Líder 64
14.2. Assessor Jurídico 64
14.3. Declaração de Informações e Esclarecimentos 64
14.4. Declaração de Registro 65
14.5. Declaração de Veracidade 65
15. Tributação 66
15.1. Considerações Gerais 67
15.2. Tributação Aplicável ao Fundo 67
15.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 67
16. Outros Documentos e Informações 70
16.1. Documentos e Informações 71
Anexo I. Estudo de Viabilidade 72
Anexo II. Declaração de Veracidade da Administradora 74
Anexo III. Declaração de Veracidade da Gestora 76
Anexo IV. Declaração de Veracidade do Coordenador Líder 78
Anexo V. Informe Anual do Fundo 80



2. Principais Características da Oferta

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

2.2. Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (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, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, 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 no parágrafo 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; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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.

2.3. Público-Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 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 Termo de Aceitação ou ordem de investimento, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade de no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$ 999.999,99 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Público-Alvo da Oferta").

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 ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

2.4. Negociação das Cotas

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA ("DDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e, desde que totalmente integralizadas, para negociação, em mercado secundário de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento, divulgação da distribuição de rendimentos *pro rata* relacionado aos Investimentos Temporários, e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Depois de as Novas Cotas estarem integralizadas, os seus titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Novas Cotas do Fundo neste mercado, sendo aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento do Fundo atinentes à admissão e negociação das Novas Cotas do Fundo na B3.

O Fundo é identificado para negociação das Cotas na B3 sob o código SNEL11.

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

2.5. Valor Nominal Unitário e Taxa de Distribuição

O Preço por Nova Cota será de R$ 100,00 (cem reais), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A Taxa de Distribuição será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme previsto no do Art. 29 do Regulamento, em um percentual fixo de 0,44% (zero vírgula quarenta e quatro por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R$ 0,44 (quarenta e quatro centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação e coordenação, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta.

Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "(b)" a "(g)" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "(i)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pela Gestora. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Considerando o Preço por Nova Cota, a Taxa de Distribuição e a Taxa de Ingresso, o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição e da Taxa de Ingresso, totalizando R$ 116,44 (cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos) por Nova Cota.

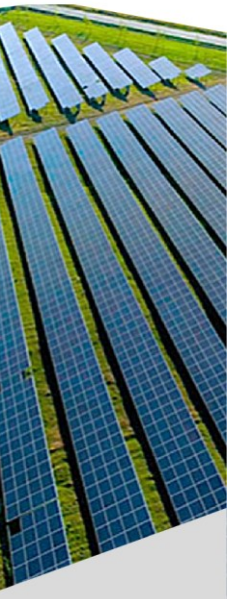
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

O Montante da Oferta será no valor de R$ 100.005.200,00 (cem milhões, cinco mil e duzentos reais), correspondente a 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição.

2.7. Quantidade de Cotas

Serão distribuídas, inicialmente, 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



3. Destinação de Recursos

3.1. Destinação de Recursos

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na seção 11.2 deste Prospecto) serão aplicados, preponderantemente, nos ativos alvo indicados abaixo ("Ativos Alvo"):

I. diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo");

II. letras de crédito imobiliário ("LCH");

III. letras hipotecárias ("LH");

IV. letras imobiliárias garantidas ("LIG");

V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIP");

VI. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC");

VII. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

VIII. ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

IX. imóveis que não sejam Imóveis Alvo; e

X. demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline **meramente indicativo** do fundo para a oferta é composto conforme a tabela abaixo:

Ativo	Estado	Estágio	Início Faturamento Previsto	Potência Instalada (MWp)	Receita Anual Prevista (R$ milhares)	Capex (R$ milhares)	% Pipeline	Capex/MWp (R$ milhares)	TIR Real (%)
1	MG	Greenfield	set-24	26,3	30.971	100.000	36,5%	3.802	24,6%
2	BA	Greenfield	set-24	6,8	7.787	24.977	9,1%	3.665	24,8%
3	BA	Greenfield	set-24	7,0	7.782	24.955	9,1%	3.565	24,8%
4	ES	Greenfield	set-24	3,0	3.221	10.950	4,0%	3.650	24,7%
5	ES	Greenfield	set-24	6,3	6.610	22.656	8,3%	3.625	24,8%
6	GO	Greenfield	set-24	7,6	8.079	30.471	11,1%	4.031	21,0%
7	CE	Greenfield	jun-24	2,4	2.368	7.800	2,8%	3.247	27,5%
8	CE	Greenfield	jun-24	1,2	1.184	3.900	1,4%	3.247	27,5%
9	CE	Greenfield	jun-24	2,4	2.439	7.800	2,8%	3.247	28,7%
10	GO	Greenfield	set-24	4,2	4.249	15.116	5,5%	3.600	24,3%
11	GO	Greenfield	set-24	7,0	7.013	25.528	9,3%	3.650	23,8%
Total				**74,1**	**81.705**	**274.153,46**	**100%**	**3.708**	**24,41%**
								Média Ponderada	

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-

DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

3.2. Conflito de Interesses

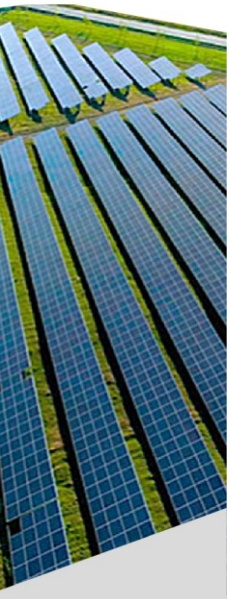
No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

3.3. Objetivos Prioritários

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada na seção 3.1 acima.

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



4. Fatores de Risco

4.1. Considerações Gerais Sobre Fatores de Riscos

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 a Administradora e a Gestora 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 à Oferta e ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, 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 dos riscos apresentados, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.2. Principais Fatores de Risco Associados à Oferta

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora 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 da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor. **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, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES**.

<u>Escala Qualitativa de Risco</u>: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, 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 da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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 de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. 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, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia

brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, 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 IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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 a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, para aquisição dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos 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 Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Pedidos de Subscrição cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala qualitativa de risco: Médio

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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 10 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") passará a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

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 da Gestora, 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. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Pedidos de Subscrição, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

4.3. Riscos Do Fundo

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 ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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. 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 e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO**.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações,

não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de alteração legal ou regulatória que afete a atividade de geração distribuída

O Fundo investirá em Ativos Alvo relacionados a Projetos de minigeração distribuída a partir da fonte solar fotovoltaica. A atividade de geração distribuída está legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022 ("Marco Legal da GD") e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Módulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica, emitidos pela ANEEL. Referida agência reguladora ainda não revisou a sua regulamentação para adequar ao Marco Legal da GD. Dessa forma, mudanças regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos Ativos Alvo são ainda incertas, porém não se pode descartar que venham a alterar premissas nas quais os Projetos estão sendo desenvolvidos. Não há como prever tais alterações sejam benéficas ao Fundo e aos Projetos, e, consequentemente, poderão afetar negativamente os investidores do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de interpretação das normas de geração distribuída

O arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída é aplicada pelas distribuidoras de energia elétrica. Caso os agentes discordem de uma interpretação dada pelas distribuidoras, podem recorrer à ANEEL ou ao Poder Judiciário. Não há como garantir a interpretação que será dada pela respectiva Concessionária sobre a legislação e a regulamentação aplicável à geração distribuída, nem prever como essas interpretações poderão afetar os Ativos e, consequentemente, afetar os investidores do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do modelo de negócio de geração distribuída

O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos Projetos. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos ao Fundo e a seus investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de eventual perda do regime tarifário mais benéfico de geração distribuída

O Marco Legal da GD, publicado em 7 de janeiro de 2022, introduziu uma série de mudanças nas regras aplicáveis ao mercado de geração distribuída. Dentre as principais previsões legais, foi instituído o direito à manutenção do regime tarifário mais benéfico até 31 de dezembro de 2045 em caso de (i) projetos existentes quando da data de publicação da Lei nº 14.300/2022; e (ii) projetos com solicitação do Parecer de Acesso em até 1 (um) ano após a referida data. Não se pode garantir que os Projetos cumprirão com os requisitos legais para a obtenção e manutenção desse benefício e, caso a referida obtenção/manutenção não ocorra, os investidores do Fundo serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos decorrentes da transferência de titularidade de determinados pontos de conexão

O Fundo pode vir a investir em Ativos Alvo cuja a titularidade da unidade consumidora e dos documentos de acesso e conexão à rede de distribuição encontra-se em nome de sociedades de propósito específico as quais deverão ser transferidas para consórcio, cooperativa ou associação em que os consumidores finais de energia elétrica sejam integrantes. De acordo com o Marco Legal da GD, a transferência de titularidade somente poderá ocorrer após a solicitação de vistoria do ponto de medição à respectiva Concessionária. Caso os atuais titulares apresentem obstáculo para a futura transferência da titularidade dessas unidades consumidoras, não se pode garantir que esses Ativos atinjam a rentabilidade esperada, o que poderá afetar negativamente os investidores do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos decorrentes da execução das obras dos Projetos

As unidades consumidoras dos Projetos que constituem os Ativos Alvo serão conectadas à rede de distribuição da distribuidora local, para fins de entrada em operação, injeção de energia na rede e posterior compensação de energia elétrica. De acordo com a Resolução Normativa ANEEL nº 1.000/2021, as obras de conexão das usinas fotovoltaicas à rede da distribuidora podem ser realizadas tanto pela distribuidora, quanto pelo particular mediante contratação de terceiro legalmente habilitado. Eventual atraso das obras por responsabilidade da respectiva Concessionária e o consequente atraso do início da injeção de energia na rede podem afetar a capacidade de recebimento de receitas e escapam do controle do Fundo, devendo ser avaliados como um risco inerente aos Projetos e à rentabilidade esperada pelos investidores do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de descumprimento de obrigações regulatórias e contratuais

Eventual descumprimento de obrigações regulatórias e/ou contratuais — sendo estas aquelas previstas nos contratos celebrados com a respectiva Concessionária, como CUSDs e CCERs — por parte das unidades consumidoras dos Projetos poderá levar à aplicação de penalidades regulatórias e/ou contratuais pelos órgãos reguladores e pela Concessionária, o que poderá afetar negativamente o Fundo e seus investidores.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), 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 CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. 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 CRI pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por e não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de

infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

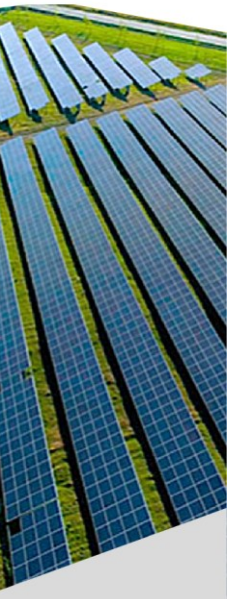
Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 ("Lei de Locação"), a qual garante, em algumas situações, determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.



Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

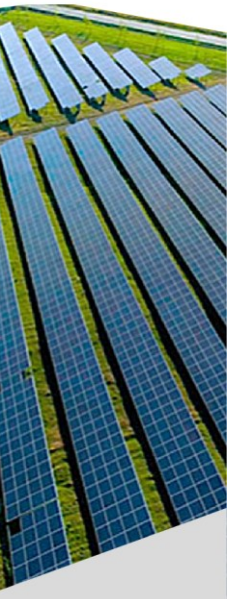
O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.



Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontra pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

Alguns dos Ativos-Alvo 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Bens Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação

da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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 à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, 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, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora 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, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou

excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que vierem a integrar a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, eventualmente poderão ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de

eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 (quinhentos reais) a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Além disso, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, 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 CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. 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".

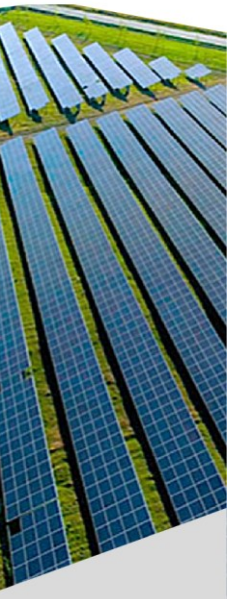
Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor



5. Cronograma Indicativo da Oferta

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Eventos	Data Prevista
• Divulgação do Ato do Administrador e do Fato Relevante • Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM • Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	13/11/2023
• Data Base do Direito de Preferência (data de corte) • Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; • Disponibilização desta nova versão do Prospecto Definitivo;	17/11/2023
• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador • Início do Período de Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador • Início do Período de Subscrição da Oferta	22/11/2023
• Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	01/12/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 • Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/12/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador • Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/12/2023
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência • Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras	07/12/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras na B3	13/12/2023
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras no Escriturador	14/12/2023
• Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras	15/12/2023
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras	18/12/2023
• Encerramento do Período de Subscrição da Oferta	19/12/2023
• Procedimento de Alocação • Envio à B3 do Comunicado de Resultado da Alocação	20/12/2023
• Data de Liquidação	26/12/2023
• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/05/2024

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em "Fundos Imobiliários" e "Em andamento", em seguida em "Suno Energias Limpas FII – 2ª Emissão Público em Geral" e então localizar a opção desejada);

Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html (Para acessar os documentos da Oferta neste website, pesquisar por "SUNO" na barra de pesquisa exibida e clicar em "SUNO

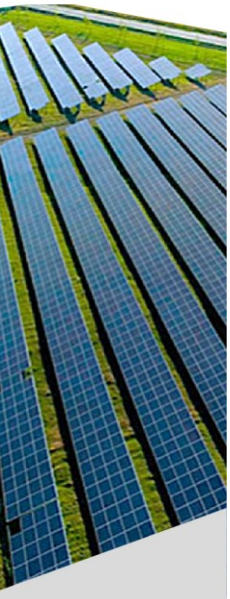
ENERGIAS LIMPAS FII", e então localizar a opção desejada);

Gestora: https://www.suno.com.br/asset/fundos/ (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em "SNEL11", e então localizar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", selecionar "Consulta de Informações", clicar em "Valor Mobiliário" e selecionar "Cotas de FII", clicar em "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto").

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "fundos registrados", buscar por "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário" e acessar "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", em "Ofertas públicas de renda variável", clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar a opção desejada).



6. Informações Sobre as Cotas Negociadas

6.1. Cotação

Considerando o disposto no Art. 28 do Regulamento do Fundo, não houve negociação das Cotas da 1ª emissão do Fundo em mercado secundário até a presente data.

6.2. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, 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, equivalente, nesta Oferta, a 2,00000000000.

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:

(i) até o 10º (décimo) 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

(ii) até o 11º (décimo primeiro) 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.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; (ii) deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição das Sobras; e (iii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

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

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação 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: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) da Gestora, 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 a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a 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 Novas Cotas somente depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota e o envio do formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável. O previsto neste parágrafo também se aplica às Novas Cotas subscritas em decorrência do exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme adiante detalhado.

Em conformidade com o Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, do dia 22 de novembro de 2023 (inclusive) até 1º de dezembro de 2023 (inclusive), na B3, e 5 de dezembro de 2023 (inclusive), no Escriturador.

Direito de Subscrição das Sobras

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição das Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras.

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, (i) até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras (inclusive) junto à B3; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras será realizada no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras no Escriturador e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras por meio da página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras.

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

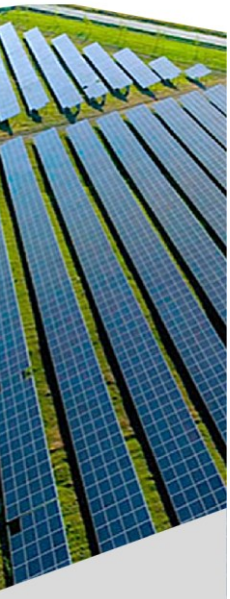
6.3. Diluição

Os Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 66,66%.

6.4. Justificativa do Preço de Emissão das Novas Cotas

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R$ 100,00 (cem reais), definido com base no valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em 22 de dezembro de 2022, conforme fixado no Ato do Administrador, nos termos do Art. 41, inciso I, do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

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 deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever ao Coordenador Líder.



7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta

7.1. Restrições à Transferência de Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do formulário de liberação de negociação, 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata, da divulgação do formulário de liberação para negociação, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos do Art. 28 do Regulamento do Fundo, as Novas Cotas não poderão ser negociadas durante 18 meses contados a partir da data de encerramento da Oferta, observado que a Administradora, após recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do Lock-Up para negociação, mediante comunicado ao mercado.

7.2. Inadequação do 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 Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "4. Fatores de Risco", deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação, que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º, da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM.

Nos termos do artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

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 aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM pelo Coordenador Líder, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a

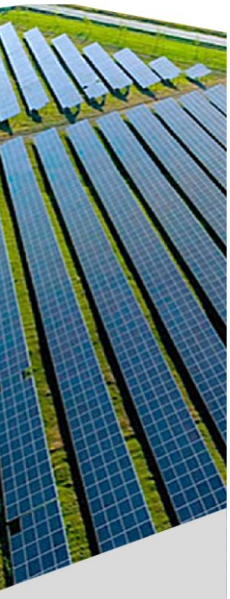
aceitação até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a resilição ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta e neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.



8. Outras Características da Oferta

8.1. Condições da Oferta

8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, ouvida a Gestora, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta ou Cotista terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

No caso do item (ii) acima, o Cotista 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 da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

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 Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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.

8.1.2. Lote Adicional

Não haverá opção de lote adicional no âmbito da Oferta.

8.1.3. Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas, no valor de R$ 16,00 (dezesseis reais) por Nova Cota.

Não será cobrada taxa de saída dos Investidores.

8.1.5. Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas 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.

A Administradora, tampouco a Gestora, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

8.2. Destinação da Oferta Pública

A presente Oferta é destinada ao público investidor em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

8.3. Autorizações

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 13 de novembro de 2023.

8.4. Regime de Distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção 8.1.1 deste Prospecto.

8.4.1. 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 Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; e (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta.

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

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional;

(ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do

Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período de Exercício do Direito de Preferência e formalizar o seu Pedido de Subscrição e/ou ordem de investimento, conforme o caso;

(v) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;

(vii) o Coordenador Líder não aceitará Pedidos 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 Subscrição das Sobras;

(viii) observado o disposto no item "(xii)" abaixo, durante o período de subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais ("Período de Subscrição");

(ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu respectivo Pedido de Subscrição junto ao Coordenador Líder;

(x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir nas Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder;

(xi) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xii) no mínimo, 500.026 (quinhentas mil e vinte e seis) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, ouvida a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;

(xiii) 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;

(xiv) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xv) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xvi) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos

termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do registro da Oferta na CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(xvii) uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento;

(xviii) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Prospecto ("Data de Liquidação"), sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3;

(xix) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; e

(xx) não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.2. Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder ("Oferta Não Institucional").

O Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 500.026 (quinhentas mil e vinte e seis) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

(i) cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá indicar seu interesse de subscrever Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto ao Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima e, no caso do item "b" acima, 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;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00h do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o subitem (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto ao

Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual ao Coordenador Líder o Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado;

(v) até as 16:00h da Data de Liquidação, a B3, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo);

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(vii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Pedido de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do Pedido de Subscrição. 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 artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo. **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"**.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos subitens (i), (ii) e (iv) acima, e na seção 7.3 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), na página 37 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, 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 O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

8.4.3. 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 inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, 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 o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual

prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos proporcionalmente até o montante máximo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Subscrição; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i" acima, caso ainda haja cotas remanescentes, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), objetos de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas ("Critério de Rateio da Oferta Não 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.

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.

8.4.4. Oferta Institucional

Após 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 seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedido 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 as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo. **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"**;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou seu Pedido de Subscrição;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00h 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 o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

8.4.5. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento ou os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os 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 fundo de investimento imobiliário.

8.4.6. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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 disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como o envio do formulário de liberação para negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, bem como o envio do formulário de liberação e negociação, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas na Resolução CVM 160.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

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".

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

8.4.7. Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora, a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional previsto na página 45 deste Prospecto Definitivo, o Critério de Colocação da Oferta Institucional previsto na página 47 deste Prospecto Definitivo ("Procedimento de Alocação").

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 ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

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".

8.4.8. Alocação e Liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. 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 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas pelo Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Subscrição. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelo Coordenador Líder.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5. Coleta de Intenções de Investimento e Determinação do Preço

O Preço por Nova Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Novas Cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. Admissão à Negociação em Mercado Organizado

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como com o envio do formulário de liberação para negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. Formador de Mercado

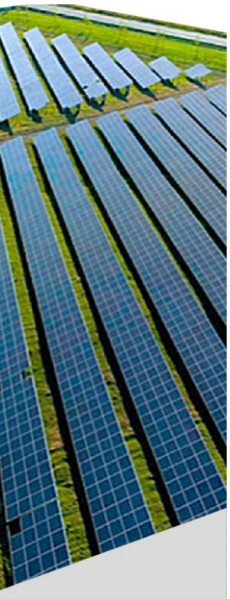
Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização

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.

8.9. Investimento Mínimo

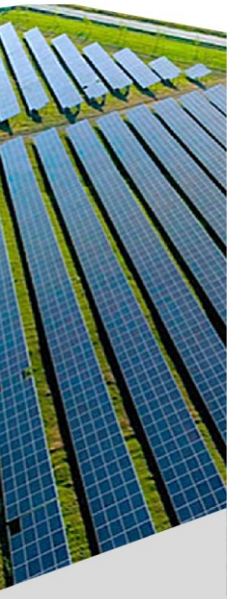
O investimento mínimo a ser observado pelos Investidores para subscrição das Novas Cotas é de 1 (uma) Nova Cota, correspondente ao Preço de Subscrição.



9. Viabilidade Econômico-Financeira

9.1. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.



10. Relacionamento e Conflito de Interesses

10.1. Relacionamento da Administradora com a Gestora

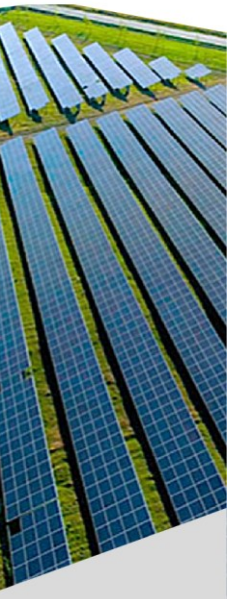
Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.2. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.3. Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.



11. Contrato de Distribuição

11.1. Condições do Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede da Administradora.

11.1.1. Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação de serviços previstos neste Contrato pelo Coordenador Líder está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, bem como sua manutenção até a Data de Liquidação ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;

(ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo este Prospecto Definitivo, a Lâmina, os Anúncios de Início e Encerramento e o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, se houver, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");

(iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3, ainda que sujeita ao registro da Oferta perante a CVM;

(iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;

(v) fornecimento pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;

(vi) fornecimento pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Administradora pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;

(vii) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;

(viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e à Gestora, condição fundamental de funcionamento;

(ix) 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, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou

sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pela Gestora;

(x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Gestora, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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 (e) ingresso da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas (sendo certo que a entrada em vigor da Resolução CVM 175 não será considerada para fins desta hipótese);

(xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e da Gestora, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xiii) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;

(xiv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;

(xv) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração de Recursos de Terceiros" e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 2 de outubro de 2023, ambos da ANBIMA ("Códigos ANBIMA"), quando aplicável;

(xvi) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das 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 Fundo e a Administradora 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

(xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Administradora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;

(xviii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pela Gestora não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Novas Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;

(xix) caso aplicável, acordo entre a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores

interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e

(xx) entrega, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal sobre a Oferta e a Emissão ("*Legal Opinion*"), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, pelo Fundo e pela Administradora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Gestora e da Administradora, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

11.1.2. Comissionamento do Coordenador Líder

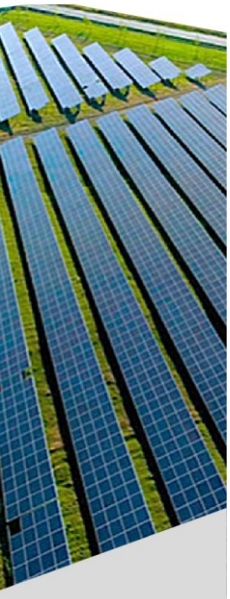
A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento no valor de R$ 55.340,34 (cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos) ("Comissão de Coordenação e Estruturação").

11.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

Custos da Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Nova Cota (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	55.340,34	0,06	0,055337%
Comissão de Colocação	00,00	00,00	0,000000%
Assessor Legal	100.000,00	0,10	0,099995%
Taxa de Registro na CVM	30.001,56	0,03	0,030000%
Taxa de Análise na B3	14.915,00	0,01	0,014914%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,96	0,04	0,044201%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	35.001,82	0,04	0,035000%

Taxa de Registro ANBIMA	4.933,19	0,00	0,004933%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	155.628,01	0,16	0,155620%
Total	**440.022,88**	**0,44**	**0,440000%**



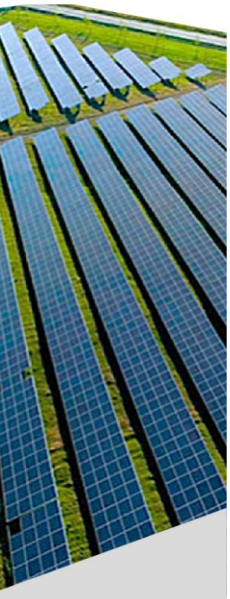
12. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos

12.1. Informações Relativas ao Destinatário dos Recursos

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Emissão.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" NAS PÁGINAS 10 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.



13. Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto

13.1. Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1.

Nesta página: (i) clicar em "exibir filtros"; (ii) em seguida, em "Tipo de Fundo" e selecionar "Fundo Imobiliário"; (iii) em "Nome do Fundo", digitar "SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; (iv) em "Categoria", selecionar "Regulamento"; e, por fim, (v) clicar em "Filtrar".

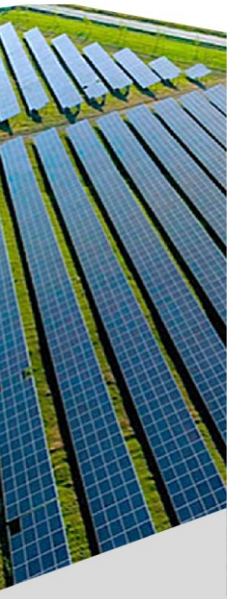
13.2. Demonstrações Financeiras

Considerando que o Fundo foi constituído em 2 de agosto de 2021, as demonstrações financeiras relativas ao último exercício encerrado, com o respectivo parecer do auditor independente e eventos subsequentes integram o presente Prospecto por referência.

Para acessar, consulte:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1.

Nesta página: (i) clicar em "exibir filtros"; (ii) em seguida, em "Tipo de Fundo" e selecionar "Fundo Imobiliário"; (iii) em "Nome do Fundo", digitar "SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"; (iv) em "Categoria", então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".



14. Identificação das Pessoas Envolvidas

14.1. Administradora, Gestora e Coordenador Líder

Administradora:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon
CEP 22.440-032, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcos Wanderley
Tel.: (11) 4003-3710
E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / jur.fundosestruturados@xpi.com.br
Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

Gestor:

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, Vila Olimpia
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Vitor Duarte
Tel.: (11) 5196-9594
E-mail: vitor.duarte@suno.com.br
Website: https://www.suno.com.br/asset/

Coordenador Líder:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano
CEP 01451-000, São Paulo, SP
At.: Luis Gustavo Pereira / Raiza Satomi Tamashiro Ikeda
Tel.: (11) 3576-6641
E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br
Website: https://www.guide.com.br/

14.2. Assessor Jurídico

BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Felipe Prado
Tel.: (11) 2179-5252
E-mail: felipeprado@bmalaw.com.br
Website: https://www.bmalaw.com.br/

14.3. Declaração de Informações e Esclarecimentos

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901, Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo/SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: 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 rito automático Resolução CVM 160", selecionar "Consulta de Informações", clicar em "Valor Mobiliário" e selecionar "Cotas de FII", clicar em "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba "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 "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto").

14.4. Declaração de Registro

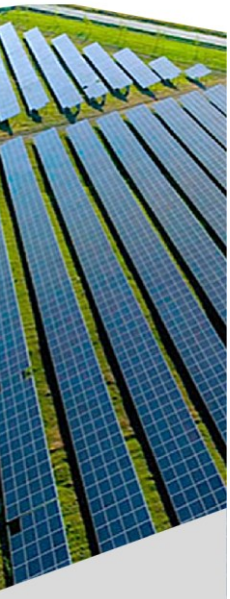
O Fundo declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

14.5. Declaração de Veracidade

A Administradora e a Gestora prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) 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; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos II, III e IV, respectivamente.



15. Tributação

15.1. Considerações Gerais

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

15.2. Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

15.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na

fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja

tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

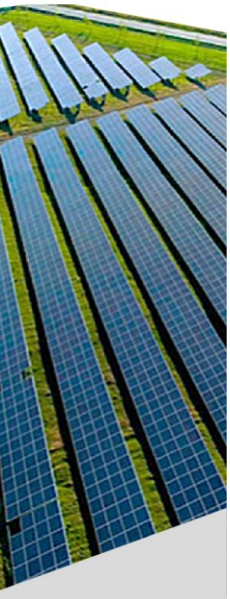
Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("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 do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), 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 0% (zero por cento). 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.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.



16. Outros Documentos e Informações

16.1. Documentos e Informações

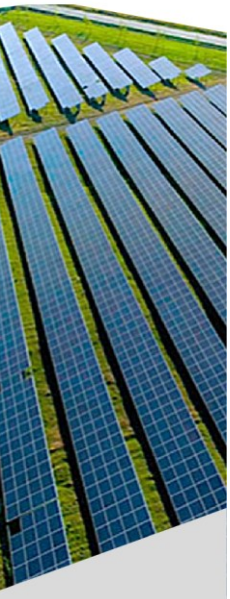
Anexo I – Estudo de Viabilidade

Anexo II – Declaração de Veracidade da Administradora

Anexo III – Declaração de Veracidade da Gestora

Anexo IV – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

Anexo V – Informe Anual do Fundo



Anexo I. Estudo de Viabilidade

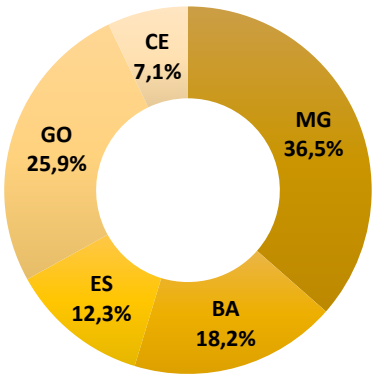
Pipeline da 2ª Emissão

Conforme apresentado no item 3 desse documento, o pipeline indicativo da oferta apresenta 11 operações em estágio *greenfield* (obras não iniciadas), distribuídas ao longo de 5 diferentes estados brasileiros e com data de início do faturamento prevista para ocorrer ainda em setembro de 2024, nos projetos de maior prazo. A média ponderada da TIR Real dos projetos apresenta valor levemente abaixo dos 25%, valor alvo proposto para o fundo.

Ativo	Estado	Estágio	Início Faturamento Previsto	Potência Instalada (MWp)	Receita Anual Prevista (R$ milhares)	Capex (R$ milhares)	% Pipeline	Capex/MWp (R$ milhares)	TIR Real (%)
1	MG	*Greenfield*	set-24	26,3	30.971	100.000	36,5%	3.802	24,6%
2	BA	*Greenfield*	set-24	6,8	7.787	24.977	9,1%	3.665	24,8%
3	BA	*Greenfield*	set-24	7,0	7.782	24.955	9,1%	3.565	24,8%
4	ES	*Greenfield*	set-24	3,0	3.221	10.950	4,0%	3.650	24,7%
5	ES	*Greenfield*	set-24	6,3	6.610	22.656	8,3%	3.625	24,8%
6	GO	*Greenfield*	set-24	7,6	8.079	30.471	11,1%	4.031	21,0%
7	CE	*Greenfield*	jun-24	2,4	2.368	7.800	2,8%	3.247	27,5%
8	CE	*Greenfield*	jun-24	1,2	1.184	3.900	1,4%	3.247	27,5%
9	CE	*Greenfield*	jun-24	2,4	2.439	7.800	2,8%	3.247	28,7%
10	GO	*Greenfield*	set-24	4,2	4.249	15.116	5,5%	3.600	24,3%
11	GO	*Greenfield*	set-24	7,0	7.013	25.528	9,3%	3.650	23,8%
Total				**74,1**	**81.705**	**274.153,46**	**100%**	**3.708**	**24,41%**
								Média Ponderada	

Conforme demonstrado na tabela acima, o pipeline é composto por operações que totalizam *capex* de R$ 274.153.458,20 distribuídas em 11 projetos. Os projetos estão distribuídos em 5 diferentes estados, contribuindo para a distribuição geográfica do portfólio.

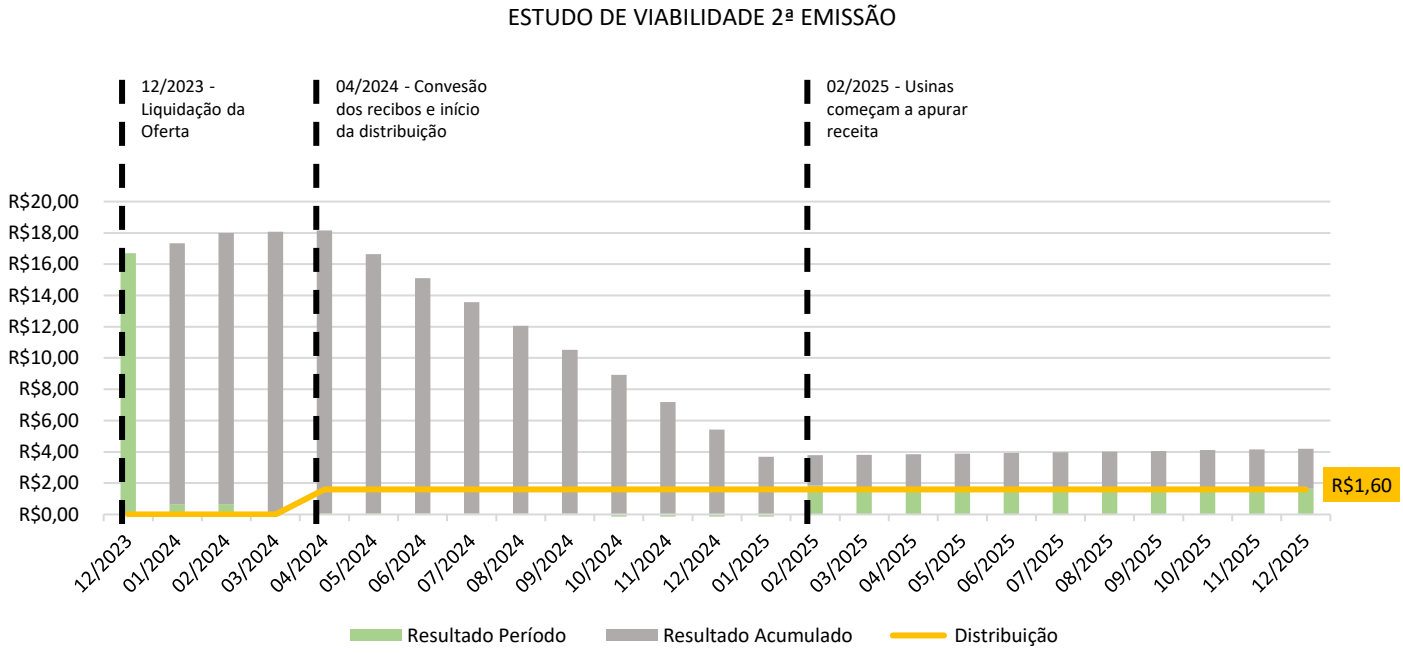
Distribuição Geográfica



Taxa de Ingresso da 2ª Emissão

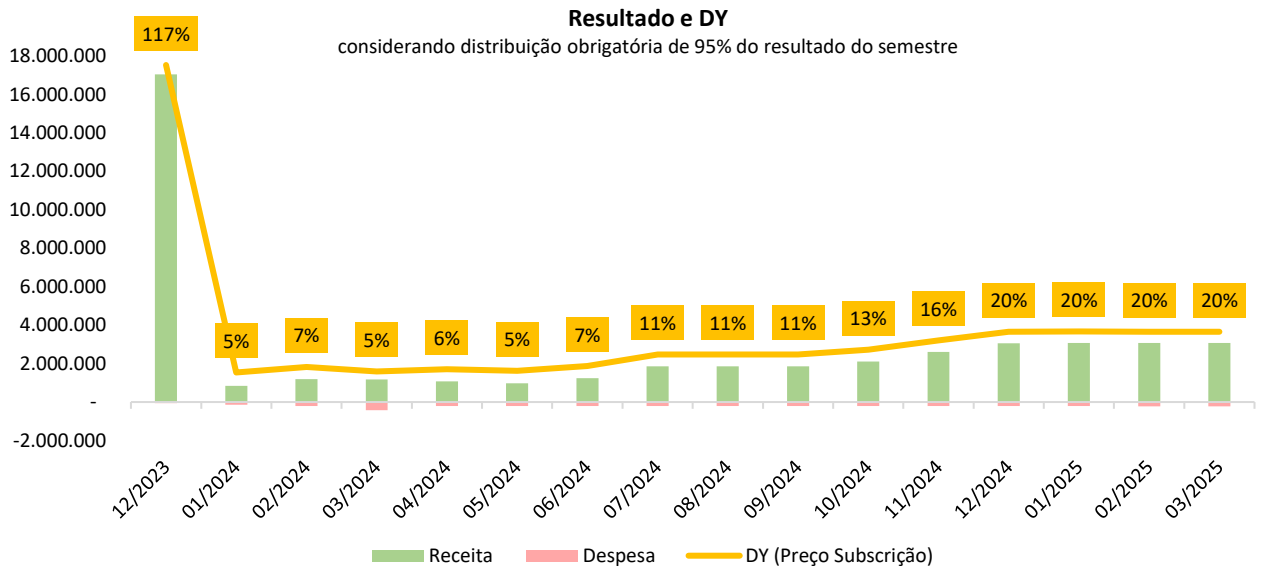
Olhando apenas para o estudo de viabilidade da 2ª emissão, a oferta possui taxa de ingresso de R$ 16,00 por cota. Essa taxa possui efeito similar ao de uma renda mínima garantida, possibilitando a igualdade de distribuição entre as cotas emitidas na primeira e segunda ofertas. Buscando apresentar maior clareza, os projetos da 1ª emissão do fundo deverão estar em fase operacional (apurando receita) antes da liquidação da 2ª emissão de cotas. Logo, através da taxa de ingresso, busca-se o objetivo de que as cotas da 1ª emissão recebam como rendimentos a receita apurada pelos projetos desenvolvidos com recursos da 1ª emissão, enquanto as cotas da 2ª emissão receberão como rendimentos a receita apurada através da taxa de ingresso.

Como exemplo, na imagem abaixo a taxa de ingresso (R$ 16,00 por cota) é consumida ao longo de 10 meses, pagando rendimentos aos cotistas de R$ 1,60 por mês por cota, a partir da data de conversão dos recibos. A partir do momento em que os projetos da segunda emissão entram em fase operacional estes já serão autossuficientes para gerar resultado aos cotistas da oferta. Ressaltamos que são apresentados **valores meramente ilustrativos** para fins de entendimento, não caracterizando promessa de resultado, distribuição ou retorno.



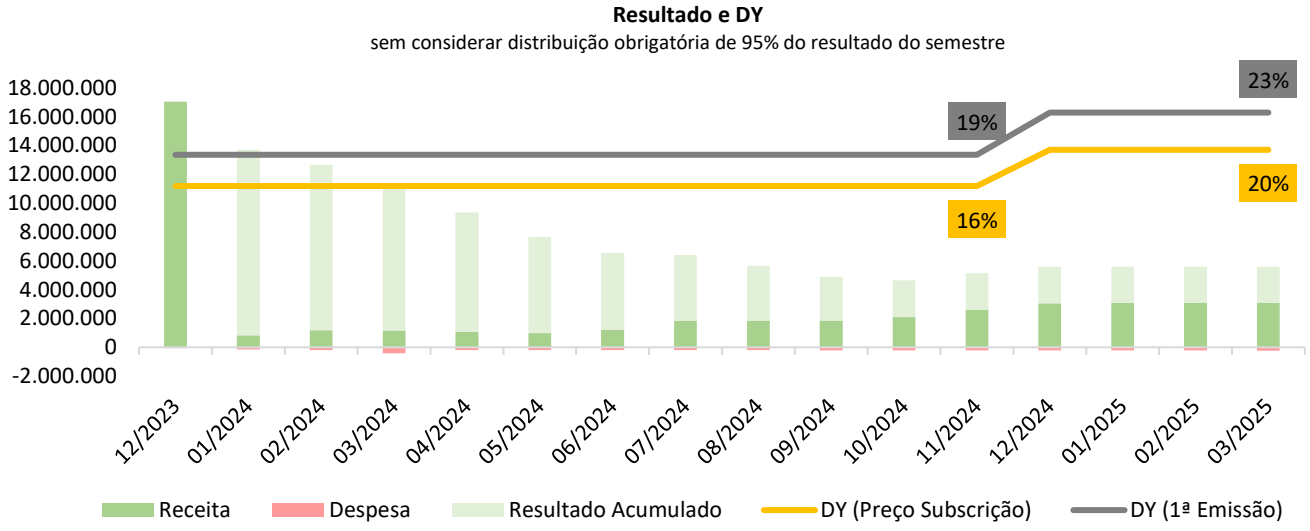
Portfólio consolidado

Adequando o pipeline indicativo para o tamanho da oferta e consolidando com a atual carteira do fundo, tem-se por expectativa que os seguintes resultados sejam atingidos:



Conforme ilustrado acima, grande parte do resultado ocorre no mês de liquidação da oferta, devido ao reconhecimento da taxa de ingresso como receita do fundo. Importante ressaltar que nos FIIs a distribuição de 95% do resultado apurado no semestre deve ser distribuída, exceto quando deliberado por assembleia.

Toda a mecânica da taxa de ingresso foi pensada buscando a previsibilidade e suavização da distribuição de rendimentos do fundo, efeito percebido como benéfico pela equipe de gestão do Suno Energias. Ainda conforme a equipe de gestão, o resultado desejado com a mecânica da taxa de ingresso é ilustrado abaixo:



O Estudo de viabilidade da oferta foi desenhado prevendo que a taxa de ingresso será uma receita apurada pelo fundo em dezembro de 2023. Por lei, o fundo seria obrigado a distribuir esse recurso da taxa de ingresso integralmente no fechamento do segundo semestre de 2023. Para permitir maior previsibilidade e uma distribuição linear, optamos por convocar uma assembleia e solicitar a não obrigatoriedade de distribuir os 95%previstos para o semestre, fato que resulta no desenho apresentado no gráfico acima

Perguntas e Respostas

1. **O que significa SNEL11?**
   SNEL11 é o código / ticker na B3 para Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário.

2. **O que é o SNEL11?**
   O Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário (SNEL11) é um Fundo de Investimento Imobiliário com gestão da Suno Asset, feito em parceria uma consultoria especializada em infraestrutura e energia, o Centro Brasileiro de Infra-estrutura (CBIE). Segundo matéria do Valor (https://valor.globo.com/financas/noticia/2023/07/17/suno-asset-levanta-r-50-milhoes-no-1o-fundo-imobiliario-para-projetos-de-paineis-solares-do-brasil.ghtml), o SNEL é o primeiro FII do mercado que investe na tese de energias limpas, sendo uma maneira inovadora e democrática para os investidores em geral terem acesso a uma tese que, além de lucrativa, gera impacto positivo para a sociedade.

3. **Qual é a tese do SNEL11?**
   O SNEL é um Fundo de Investimento Imobiliário que possui como objetivo investir em projetos de energia limpa e renovável, participando do crescimento desse mercado e da mudança da matriz energética do país, além de participar da adoção de iniciativas sustentáveis e redução de emissões de gás carbônico.
   O Fundo participa da fase de desenvolvimento dos projetos de energia desde seu início e, à medida em que esses projetos forem ficando prontos e operacionais, eles passam a gerar receita ao fundo pela comercialização de energia elétrica aos consumidores. O fundo possui prazo indeterminado e além desta tese de renda (detendo a estrutura que gera energia) conta também com a possibilidade de ganho de capital com a venda dos projetos prontos, que podem ter o valor agregado bastante superior ao investimento feito no desenvolvimento.

4. **Qual a diferença do SNEL11 para outros fundos que investem na tese de energia limpa?**
   Conforme tabela a seguir, de fundos mapeados pela Suno Asset e que investem em energias renováveis (considerados pelo time de gestão como pares de mercado do SNEL11), estes são FIPs que por regra podem ser acessados exclusivamente por investidores qualificados, não estando disponíveis, portanto, ao investidor comum.

PÚBLICO-ALVO SNEL11 VS. PEERS (FUNDOS DE ENERGIAS RENOVÁVEIS)		
	INVESTIDOR COMUM	INVESTIDOR QUALIFICADO
BDIV11		X
BRZP11		X
ENDD11		X
PFIN11		X
PPEI11		X
PICE11		X
VIGT11		X
XPIE11		X
SNEL11	X	X

Se, até hoje, a Suno ampliou a entrega de um conteúdo de qualidade por meio do digital, agora, a Suno Asset quer fazer um grande chamado ao mercado, sobretudo à pessoa física, que busca investimentos rentáveis com foco em energia renovável, na estrutura simples (também já bastante conhecida pelo investidor geral) de um fundo imobiliário.

5. Há quanto tempo o SNEL11 existe e qual o seu Patrimônio Líquido atual?

A primeira emissão do SNEL teve a sua liquidação no dia 23/12/2022, onde foram integralizados R$ 50.002.600,00.

6. Quando o SNEL11 paga rendimentos e qual a data de corte para eu receber?

O SNEL11 distribuirá seus rendimentos sempre no dia 25 de cada mês. Quando este dia cai em feriados ou finais de semana, o pagamento passa automaticamente a ser o último dia útil antes do dia 25. Já a "DataCom" (ou Data de Corte) ocorre no dia 15 de cada mês. Quando este dia cai em feriados ou finais de semana, a "DataCom" passa automaticamente a ser o último dia útil antes do dia 15.

7. Quanto a gestão do SNEL11 busca captar nesta 2a emissão?

A oferta busca emitir 1.000.052 cotas com preço de subscrição de R$ 116,44 por cota, totalizando uma captação de R$ 116.446.054,88.

8. Qual o destino (pipeline) do montante a ser captado?

Todos os recursos captados na oferta serão destinados ao desenvolvimento de novas usinas, que seguem o mesmo perfil de projetos e retornos apresentados no período de captação da primeira emissão, conforme apresentado no pipeline indicativo do prospecto.

9. Como ficará a carteira do SNEL11 caso a 2a emissão seja concluída com sucesso?

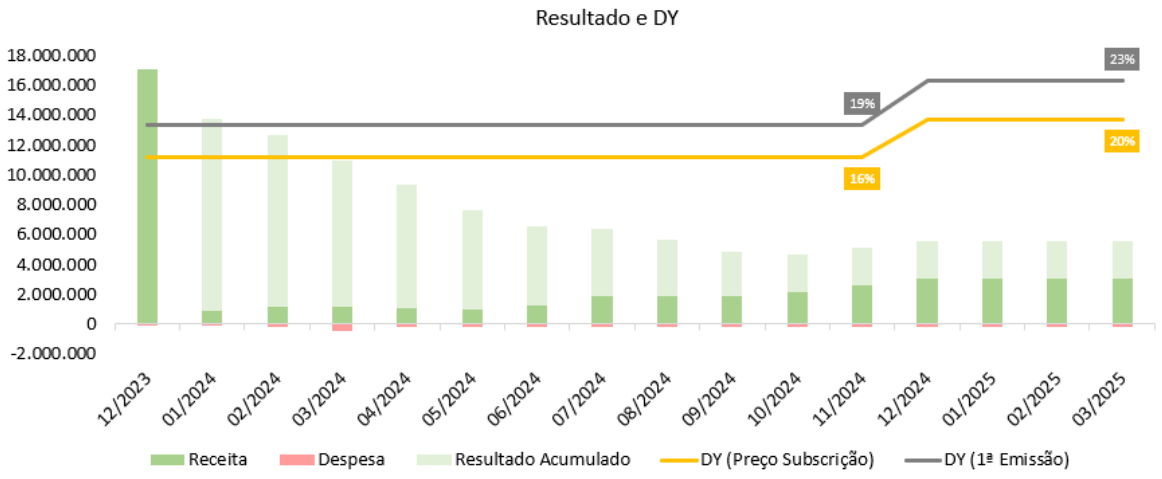
A carteira do fundo após a oferta não está 100% definida. No entanto, no pipeline, temos 11 projetos em 5 estados diferentes superando R$ 274 milhões (montante mais que 2 vezes superior ao volume da oferta). A partir disto, sabendo o número de cotas integralizadas após a oferta, poderemos definir quais desses 11 projetos passarão a compor a carteira. Para fins de esclarecimento, considerando a captação total da oferta, as características gerais do fundo deverão passar a ser, conforme ilustrado abaixo.

	PORTFÓLIO ATUAL	APÓS CAPTAÇÃO TOTAL DA OFERTA (2ª EMISSÃO)
MONTANTE CAPTADO	50.002.600,00	166.448.654,88
NÚMERO DE COTAS	500.026	1.500.078
PROJETOS EM CARTEIRA	3	10
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA	3 Estados (MG, CE e PE)	6 Estados (MG, CE, PE, BA, ES, GO)
TIR PROJETADA	25,14%	25,13%

10. Qual a previsão de dividend yield (rentabilidade) após a segunda emissão?

No estudo de viabilidade, considerando que a assembleia convocada no dia 26/10/2023 aprove a pauta em questão, prevemos para os cotistas que entrarem na 2ª emissão um DY de 20% a.a. após maturação dos projetos, considerando o preço de subscrição da oferta (R$ 116,44). No entanto, entre a oferta e a maturação dos projetos, o DY previsto é de 16% a.a.

Já para os cotistas da 1ª emissão, onde o preço de subscrição foi de R$ 100,00 o DY previsto após maturação dos projetos da 2ª emissão é de 23% a.a., enquanto até a maturação o DY previsto é de 19% a.a.



A pauta em deliberação pela assembleia de cotistas convocada no dia 26/10/2023, pode ser conferida no link da consulta formal. O objetivo é que o time de gestão da Suno Asset responsável pelo SNEL possa adotar a distribuição linear, independente da obrigatoriedade de distribuição de 95% dos resultados apurados no semestre, conforme previsto na regulamentação.

11. Como funcionará o direito de preferência na 2a emissão do SNEL11?

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 4º (quarto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente, nesta Oferta, a 2,00000000000. Ou seja, a cada 1 cota que o cotista detenha, ele tem direito no período a 2 novas cotas da 2ª emissão nesta oferta, podendo dobrar no total sua posição no fundo aderindo a totalidade do DP.

12. Qual o valor da cota do SNEL11 nesta 2a emissão?

O preço de subscrição é R$ 116,44, sendo R$ 100,00 de cota base + R$ 0,44 de custos da oferta + R$ 16,00 de taxa de ingresso.

13. Qual foi o valor da cota do SNEL11 durante a 1a emissão?

O preço de subscrição foi R$ 100,00.

14. O que é taxa de ingresso e por que ela está sendo cobrada somente nesta segunda emissão?

O ingresso soma um valor de R$ 16,00 reais por cota. Esse é um valor aportado pelos cotistas na segunda emissão para gerar uma renda mínima garantida, dada a nova curva de desenvolvimento de projetos que esta emissão financiará. Ou seja, os projetos da 1a emissão já estarão em fase operacional, gerando receita para o fundo quando a 2ª emissão for encerrada. As cotas da 2a emissão, aportam essa renda garantida / ingresso de R$16,00, desenhada para gerar um rendimento equivalente aos recebidos pelos cotistas da 1a emissão por um prazo de aproximadamente 10 meses. Esse prazo foi desenhado para suportar até o momento previsto para início da receita dos projetos da 2a emissão. Após esse período, a renda mínima é totalmente consumida e os projetos já estarão maduros e no mesmo estágio daqueles primeiros investidores, de modo que o portfólio total de usinas / ativos estarão todos em igual estágio.

15. Qual o pedido mínimo para esta 2a emissão do SNEL11?

O pedido mínimo de reserva para a primeira emissão do SNEL11 é de R$ 116,44 (o que corresponde a 1 cota + custos + ingresso).

16. Quais os custos por cota relacionados à oferta?

R$ 0,44 por cota

17. Qual o valor total a ser desembolsado pelo investidor na subscrição, sobras e montante adicional?

R$ 116,44 por cota

18. Quais são as taxas do SNEL11?

1,25% a.a. de taxa de administração (sendo 1,08% gestão e 0,13% administração e custódia) e performance de 20% sobre o que exceder IPCA + 7% a.a.

19. Por que o SNEL11 cobra taxa de performance?

O SNEL11 é um fundo que opera em um segmento bastante específico, que é o de energia elétrica.

O fundo possui duas fases críticas, a de desenvolvimento das usinas, que conta com diversas atividades do cronograma de obras, compra de equipamentos e conexão das usinas, e depois gestão das usinas prontas, com os contratos de arrendamento das usinas ativos e saudáveis, gestão operacional das usinas e acompanhamento do mercado para potencial venda de projetos com ganho de capital.

Além disso, como o prazo do SNEL11 é indeterminado, o time de gestão precisa constantemente buscar novos projetos de energia renovável que possuam relação risco x retorno positivamente assimétrica.

Dado a complexidade do segmento e à gestão ativa do time da Suno, e também dos sócios envolvidos nos projetos (CBIE), a performance alinha o comprometimento e trabalho árduo do time em busca de maximizar o retorno ajustado à risco do Fundo.

20. Qual a taxa de Performance do SNEL11?

A taxa de performance do SNEL11 será de 20% sobre o que exceder o seu benchmarking, que é IPCA + 7% a.a.

22. Qual o período para exercer o direito de preferência?

De 22/11/2023 até 05/12/2023

23. Por que foi convocada uma assembleia (consulta formal) para o SNEL11 não fazer distribuição de 95% da receita do semestre, como manda a legislação?

O Estudo de viabilidade da oferta foi desenhado prevendo que a taxa de ingresso será uma receita apurada pelo fundo em dezembro de 2023. Por lei, o fundo seria obrigado a distribuir esse recurso da taxa de ingresso integralmente no fechamento do segundo semestre de 2023. Para permitir maior previsibilidade e uma distribuição linear, optamos por convocar uma assembleia e solicitar a não obrigatoriedade de distribuir os 95%previstos para o semestre.

24. Se eu não tiver me tornado cotista até a data de corte do direito de preferência, consigo participar da segunda emissão? Como?

Sim, através da oferta. Para isso, é necessário ter conta na Guide, coordenador líder da oferta.

25. Qual a diferença entre participar da oferta por meio do exercício do direito de preferência ou por meio da reserva de cotas?

Para quem já é cotista, aderir via direito de preferência garante a participação, afinal os direitos são garantidos, e permite a adesão por qualquer que seja a sua corretora. Já a oferta pode ser objeto de rateio, ou seja, é possível que haja menos cotas disponíveis do que as demandadas, além de que a adesão à oferta só é possível através da Guide, coordenador Líder da oferta.

26. Se eu quiser reservar cotas em minha corretora, qual o período para fazê-lo?

O período para solicitar cotas do SNEL (chamado de período de reserva) será do dia 21/11/2023 a 18/12/2023.

27. Como eu posso reservar cotas do SNEL11?

Para reservar cotas basta ter conta na Guide, que é o coordenador líder da oferta e acessar o espaço de novas emissões no aplicativo ou site para encontrar e participar da segunda emissão de cotas do SNEL11. Caso não encontre, basta solicitar ajuda ao seu assessor de investimentos.

28. Quando o SNEL11 anunciará os primeiros rendimentos para os cotistas que entraram na 1a emissão em Dez/22?

O anúncio do 1º rendimento do SNEL11 ocorrerá em 14/11/23 (Data Com do fundo) e o pagamento ocorrerá em 24/11/23.

29. A partir de quando está prevista a distribuição de rendimentos aos cotistas que reservarem cotas nesta segunda emissão?

Conforme previsto no estudo de viabilidade, a distribuição de rendimentos para os cotistas de 2ª emissão ocorrerá a partir da conversão dos recibos em cotas, o que ocorrerá , no máximo, em 29/04/2024

30. O SNEL11 distribuirá rendimentos todos os meses?

Sim, desde que existam rendimentos distribuíveis, exceto se de outra forma for deliberado em AGC.

31. De que formas eu posso ganhar dinheiro com o SNEL11?

De duas formas: (i) Entrega de valor via RENDA, com isenção de IR para pessoa física e (ii) GANHO DE CAPITAL com eventual venda dos ativos operacionais e valorização da cota com os projetos operacionais.

32. Se eu não garantir cotas até a data final, eu nunca mais consigo ser cotista?

Você pode se tornar cotista por meio da compra de cotas no mercado secundário, ou seja, por meio do seu homebroker na bolsa de valores, a partir da data de liberação para negociação do fundo (15/12/23). No entanto, por se tratar de um ativo negociado livremente no mercado, o valor da cota está sujeito à alteração, podendo ser muito superior ao preço de subscrição (R$ 116,44) da 2ª emissão.

33. O SNEL11 é um fundo de desenvolvimento?

O SNEL11 pode ser considerado um fundo de desenvolvimento, dado que atua no desenvolvimento, do zero, de projetos solares.

Informações levantadas pela Suno Asset no mercado demonstram que os projetos solares costumam demorar de 8 a 12 meses para serem desenvolvidos, o que torna o prazo de desenvolvimento muito mais curto, quando comparado com outros FIIs de desenvolvimento. O desenvolvimento de prédios residenciais, por exemplo, demora de 36 a 48 meses.

34. Quais os atuais projetos do fundo (já operacionais) e onde se situam?

Em novembro de 2023, o SNEL possui investimentos em 3 projetos: Usinas San Remo, localizados em João Pinheiro - MG, que estão em fase de finalização de obras, Amontada 2, localizada em Amontada - CE, que já está finalizada esperando conexão. Por último, investimos nas Usinas Petrolina, localizadas em Petrolina - PE, em estágio inicial de obras. Para mais informações, consulte nossos relatórios de monitoramento, publicados mensalmente no site da Suno Asset. (https://www.suno.com.br/asset/fundos/snel11/)

35. Quais os resultados atuais do fundo e como o SNEL11 tem gerado valor aos atuais cotistas?

Ao final de setembro de 2023, último resultado disponível do fundo até o momento de emissão desse documento, o SNEL11 possui um resultado acumulado de R$ 5,95 por cota. Esse resultado vem da aplicação do caixa da 1ª oferta do fundo e será distribuído aos cotistas da 1ª emissão a partir de novembro.

36. O SNEL11 tem período de bloqueio para venda após a emissão?

O SNEL11 será liberado para negociação em dezembro de 2023, conforme informado no prospecto da 1ª emissão. As cotas da 2ª emissão poderão ser negociadas assim que forem convertidas de recibos para cotas, assim como a partir do comunicado de liberação de negociação das cotas.

37. O que é lock-up?

O termo “lock-up” significa que as cotas não podem ser negociadas por um prazo determinado. No caso do SNEL, o time de gestão escolheu o prazo conforme o tempo necessário para desenvolver os projetos solares. O prazo de lock-up na 1a emissão do SNEL foi estabelecido em 12 meses.

38. O SNEL11 vai entrar na carteira recomendada da Suno?

Para eliminar qualquer possível conflito de interesse, a Suno Research não fará análise do SNEL11. Vale lembrar que a Suno Research e a Suno Asset são empresas diferentes, e embora pertençam ao mesmo grupo econômico, ficam totalmente segregadas.

39. O Professor Baroni irá fazer uma análise do SNEL11?

A princípio, para eliminar qualquer possível conflito de interesse, nenhum analista de investimentos da Suno Research fará análise do SNEL11. Vale lembrar que a Suno Research e a Suno Asset são empresas diferentes, e embora pertençam ao mesmo grupo econômico, ficam totalmente segregadas.

41. Que projetos o fundo financiará?

Para a 2ª emissão, o fundo possui um pipeline total de 74,1 MWp de energia solar, divididos em 11 projetos de minigeração de energia nos estados de Minas Gerais, Bahia, Espírito Santo, Goiás, e Ceará. Para construção de todos os projetos no pipeline indicativo seriam necessários R$ 274,2 milhões, valor 2 vezes superior ao montante da oferta, nos dando conforto para selecionar os projetos mais adequados aos objetivos do Fundo.

Ativo	Estado	Estágio	Início Faturamento Previsto	Potência Instalada (MWp)	Receita Anual Prevista (R$ milhares)	Capex (R$ milhares)	% Pipeline	Capex/MWp (R$ milhares)	TIR Real (%)
1	MG	Greenfield	set-24	26,3	4.382	100.000	36,5%	3.802	24,6%
2	BA	Greenfield	set-24	6,8	1.017	24.977	9,1%	3.665	24,8%
3	BA	Greenfield	set-24	7,0	1.017	24.955	9,1%	3.565	24,8%
4	ES	Greenfield	set-24	3,0	429	10.950	4,0%	3.650	24,7%
5	ES	Greenfield	set-24	6,3	880	22.656	8,3%	3.625	24,8%
6	GO	Greenfield	set-24	7,6	1.259	30.471	11,1%	4.031	21,0%
7	CE	Greenfield	jun-24	2,4	334	7.800	2,8%	3.247	27,5%
8	CE	Greenfield	jun-24	1,2	167	3.900	1,4%	3.247	27,5%
9	CE	Greenfield	jun-24	2,4	344	7.800	2,8%	3.247	28,7%
10	GO	Greenfield	set-24	4,2	573	15.116	5,5%	3.600	24,3%
11	GO	Greenfield	set-24	7,0	945	25.528	9,3%	3.650	23,8%
Total				**74,1**	**11.348**	**274.153,45820**	**100%**	**3.708**	**24,41%**
								Média Ponderada	

42. O que é GD?

Das fontes de geração de energia renovável, temos a energia solar que é gerada a partir de painéis solares. Essa fonte possui duas principais modalidades, a Geração Centralizada (GC) e a Geração Distribuída (GD).

Conforme descrito em artigo da Insol (https://insolenergia.com.br/blog/geracao-centralizada-x-geracao-distribuida-), a geração centralizada, como sugere o nome, é aquela que conta com poucas unidades geradoras produzindo energia para muitas pessoas, o que impacta principalmente em custos mais elevados pela distância entre a energia gerada e o consumidor. Já a GD, é a energia perto de você, ou seja, se caracteriza por várias unidades geradoras de energia, de tamanho menor e localizadas próximas do consumidor, para abastecer clientes locais. Assim, a proximidade do consumidor minimiza custos, evita perdas e gera maior eficiência e estabilidade de transmissão.

43. O fundo só financiará projetos de energia solar?

A tese do fundo é o investimento em energia renovável, com mandato amplo para atuar investindo diretamente no desenvolvimento, em plantas prontas ou em dívidas, sempre ligadas ao segmento de energia renovável.

44. Quais os prós de investir em energia solar por meio do SNEL11?

O investimento aproximado de 1 MW de energia solar é de R$ 5 milhões. Além do investimento, é necessário analisar uma região que tenha apelo para instalação de placas solares, conseguir uma licença com a companhia energética estadual, fazer os estudos de solo e ambientais, selecionar e comprar as matérias primas, desenvolver a obra, e depois encontrar uma empresa que venda a energia. Com o SNEL11, o investidor que aderiu à primeira emissão, virou cotista investindo a partir de R$ 500. Para virar cotista a partir da segunda emissão, o investidor precisará desembolsar pelo menos R$ 116,44 (o suficiente para subscrição de 1 cota). Com esse aporte, o investidor terá acesso à um veículo gerido por uma equipe profissional e dedicada ao acompanhamento das etapas e riscos dos projetos.

46. O fundo pode sofrer impacto a depender das bandeiras tarifárias?

A tarifa de energia pode ficar mais cara de acordo com a bandeira tarifária, podendo esta ser Verde, Amarela, Vermelha 1, Vermelha 2 e a Bandeira de Escassez Hídrica, sendo que a tarifa para o consumidor fica mais cara à medida que a bandeira aumenta da Verde para a de Escassez. A mudança de bandeira acontece porque pode ocorrer condições desfavoráveis para geração de energia, tornando a oferta de energia menor e consequentemente seu preço para o consumidor mais caro.

A receita do fundo varia de acordo com o preço que a energia é vendida para o consumidor. Se o país passa por uma situação que torna a geração de energia mais difícil (como uma seca, por exemplo), muda a bandeira e passa a se cobrar mais do consumidor final. Como a receita do fundo acompanha a tarifa de energia do consumidor, ela aumenta com a mudança de bandeira também, trazendo maior receita para o Fundo.

47. Quem consumirá a energia produzida pelo SNEL11?

O SNEL11, por ser um fundo imobiliário, fará a locação dos seus ativos para que empresas especializadas façam a exploração destes. Clientes desses inquilinos podem ser desde pessoas físicas até pequenos e médios comércios. Pequenos comerciantes ligados à indústria de bebidas (bares, restaurantes, padarias) e plataformas de delivery, são clientes em potencial, por exemplo.

48. Quais são os riscos de investir no SNEL11?

Os principais riscos são as obras e a capacidade de pagamento dos inquilinos (ligada à receita da venda da energia por parte destes) dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelo SNEL . Para isso, a Suno Asset e seu sócio especialista (CBIE) envolveram parceiros estratégicos para controlar estes riscos.

49. Quais as garantias que o SNEL11 oferece para o investidor?

Primeiramente, os projetos todos já possuem parecer de acesso, que é a licença para construção dos projetos solares. Essa licença deve ser feita diretamente com a companhia estadual de energia da unidade federativa em questão e é um processo demorado e complexo.

50. Eu posso investir o meu 13o em cotas do SNEL11?

Claro, inclusive pode ser considerado um investimento previdenciário, para sua carteira de longo prazo. Basta se atentar aos prazos de período de reserva.

O SNEL11 é um fundo de investimento que pode complementar a carteira do investidor, pois está ligado ao segmento de energia, que é uma necessidade básica de todo cidadão - afinal, sem energia não se faz nada.

Assim, o SNEL11 traz diversificação de risco para a carteira do investidor e conta com um segmento resiliente por se tratar de uma necessidade básica das pessoas, com o adicional de estar gerando uma energia 100% limpa.

51. Quem é o time de gestão responsável pelo SNEL11?

Vitor - CIO da Suno Asset
Amanda Coura - Managing Director da Suno Asset
Rafael Menezes - Especialista em GD SOLAR da Suno Asset
Guido Andrade - Analista Buy Side Suno da Asset
Gabriel Lucena - Estagiário da Suno Asset
Bruno Pascon - CBIE
Pedro Rodrigues - CBIE

52. Quem é Rafael Menezes, e qual seu papel no projeto SNEL11?

Rafael Menezes é formado em Engenharia Industrial e realizou MBA em finanças. Especialista em implementação e gestão de projetos de energia fotovoltaica, sendo fundador da Strenna Energia e possui experiência em avaliação financeira de projetos.

53. Qual é a relação da Suno Asset com o CBIE?

A CBIE possui uma participação minoritária no *equity* dos projetos investidos pelo fundo. A CBIE se remunera apenas com o sucesso de implementação e venda de energia, estando totalmente alinhada com o sucesso do projeto.

54. O que é o CBIE e qual o seu papel no fundo?

O Centro Brasileiro de Infra Estrutura (CBIE), fundado em 2000, é uma consultoria especializada em inteligência, regulação e assuntos estratégicos para o setor de energia. A empresa atua com os serviços de (i) consultoria especializada para o segmento de energia de forma ampla e completa, (ii) relatórios semanais de Óleo e Gás e relatório mensal de energia em foco, em que aborda diferentes frentes do segmento de energia e (iii) cobertura e discussão das pautas legislativas do setor.

55. Quem faz parte da equipe do CBIE?

O time do CBIE é composto por uma equipe competente e com larga experiência no setor. Seus 3 Diretores de maior renome são:

- Adriano Pires, Doutor em Economia Industrial pela Universidade de Paris XIII, atuante há mais de 40 anos na área de energia. Sua última experiência no governo foi na Agência Nacional de Petróleo, Gás e Biocombustíveis (ANP). Desenvolve atividades de pesquisa e ensino nas áreas de economia da regulação, economia da infraestrutura, aspectos legais e institucionais da concessão de serviços públicos e tarifas públicas.
- Bruno Pascon, Bacharel em Administração de Empresas pela EAESP-FGV, iniciou sua carreira na Caixa Econômica Federal-CEF (2004). Foi analista sênior de relações com investidores da AES Eletropaulo e AES Tietê (2005-2007). De 2007 a 2019 atuou como analista responsável pela cobertura dos setores elétrico e de óleo & gás para a América Latina em diversos bancos de investimento (Citigroup, Barclays Capital e Goldman Sachs)
- Pedro Rodrigues, Bacharel em Direito pela Fundação Getúlio Vargas, com MBA em finanças pelo IBMEC Rio. Possui 10 anos de experiência nos setores de Petróleo & Gás e energia. Também é idealizador e apresentador do Canal Manual do Brasil.

57. Minha corretora não está aceitando reserva e não quero abrir outra conta, como faço?

As corretoras escolhem quais ofertas querem disponibilizar para seus clientes. A Suno Asset não tem controle quanto a isso. Você pode procurar o suporte de sua corretora ou fazer sua reserva por outra corretora que seja instituição participante da oferta. Para a 2ª emissão, a Guide será a coordenadora da oferta.

58. Minha corretora não está me deixando comprar o fundo. O que fazer?

As corretoras escolhem quais ofertas querem disponibilizar para seus clientes. A Suno Asset não tem controle quanto a isso.

59. Eu posso reservar cotas sem ter ainda o dinheiro na conta?

Sim. É possível reservar cotas de 22/11/2023 a 19/12/2023, mesmo sem ter dinheiro na conta da corretora. Mas atenção: A liquidação do SNEL11 ocorre no dia 26/12/2023. Portanto, é uma boa prática ter o dinheiro na conta antes desta data.

60. A Lei 14.300/2022 é um desestímulo à geração distribuída (GD). Como isso pode afetar o SNEL11?

A promulgação da Lei 14.300/22 pode ser vista como um fator positivo para o setor de Geração Distribuída, uma vez que criou segurança jurídica e criou uma janela de oportunidade para projetos protocolados até o dia 6 de janeiro de 2023. Os projetos protocolados nesse período irão contar com o direito adquirido garantindo o benefício integral até 2045. Além disso, a Lei padronizou aspectos operacionais e administrativos que antes ficavam sujeitos a interpretação de cada Distribuidora.

No caso do SNEL11, todos os projetos se enquadram nesse quesito, o que torna os projetos do fundo mais atrativos.

A cobrança parcial do futuro poderá tornar os projetos de GD menos atrativos, mas se comparado ao preço da energia paga pelo consumidor final brasileiro, os projetos de GD ainda são mais atrativos e baratos para o consumidor final. Sem falar nos custos de escala obtidos nos projetos do SNEL11, que permitirá um retorno maior para o cotista nessa nova realidade regulatória.

Nos últimos anos os custos dos equipamentos solares despencaram no mercado global permitindo que a Geração Distribuída fosse cada vez mais rentável para o empreendedor/investidor de plantas de geração. Nesse momento vão pesar para o investidor a busca cada vez maior por uma melhor eficiência financeira e de custos, desse ponto de vista o SNEL11 sai muito na frente.

61. Minha corretora não tem o fundo disponível, como posso entrar na emissão?

A Guide que é a coordenadora líder da oferta não cobra taxas para os investimentos em FIIs, você pode abrir conta nela e participar da oferta! Depois de liquidado é possível transferir as cotas para sua corretora de preferência. Ter conta em mais de uma corretora não deixa de ser uma estratégia de diversificação.

62. O SNEL11 tem come-cotas?

Não. O SNEL11 é um fundo imobiliário e não tem come-cotas.

63. Como funciona a tributação dos rendimentos do SNEL11?

Os rendimentos do fundo são isentos de IR para pessoa física desde que o fundo possua: (i) no mínimo, 50 Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO

ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

64. Como funciona a tributação do ganho de capital, através da venda das cotas do SNEL11?

Caso o investidor venda cotas do fundo acima do valor de compra há incidência de imposto de 20% sobre o ganho líquido, ou seja, sobre a diferença entre o preço de venda e o preço de compra.

65. Quais as vantagens de o SNEL11 ser um FII?

Além de ser acessível a todos investidores e de distribuir rendimentos mensais, possui isenção de IR na receita dos projetos e liquidez elevada, a exemplo dos outros FIIs da Suno Asset.

66. É possível ter rateio com o SNEL11?

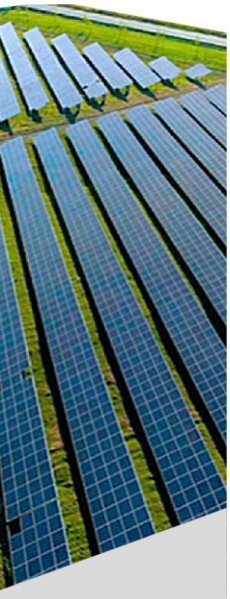
Sim. Caso a demanda seja superior ao montante da oferta, R$ 100.005.200,00, sem considerar a Taxa de Distribuição e o Ingresso, haverá rateio proporcional ao valor dos pedidos.

67. Qual a diferença do SNEL para os outros FIIs da Suno Asset? Existe sobreposição se eu tiver todos em carteira?

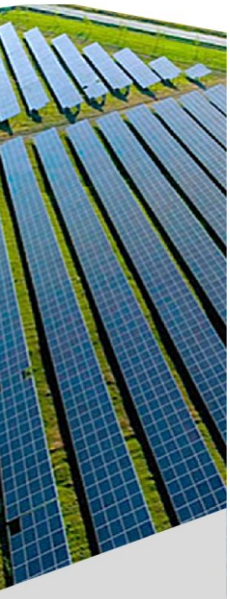
A Suno ASSET tem como filosofia possuir uma família de fundos que se complementam e tornam a carteira do investidor diversificada e completa apenas com os produtos da Asset. Assim, o SNEL está exposto ao segmento de energia elétrica que é uma necessidade básica da população, ajudando a diversificar o risco da carteira e diminuir também a volatilidade.

68. O fundo possui prazo determinado de existência?

O prazo do fundo é indeterminado, seguindo também a filosofia da Suno de oferecer produtos que possam sempre ser opções para a carteira previdenciária do investidor. Isso possibilita que o fundo traga mais ativos de energia ao seu portfólio e participe desse mercado com potencial para se desenvolver nos próximos anos.



Anexo II. Declaração de Veracidade da Administradora



DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84 ("Fundo"), considerando a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) novas cotas e, no máximo, de 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

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

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Anexo III. Declaração de Veracidade da Gestora

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009 ("Administradora"), considerando a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) novas cotas e, no máximo, de 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Clicksign 86c54657-8371-4a28-b08e-bb2717523263

SNEL - 2ª Emissão - DV Gestora.pdf

Documento número #86c54657-8371-4a28-b08e-bb2717523263

Hash do documento original (SHA256): c5b36a96f3ea3dbf4212033f124ea8e11c2b13497ab0794770a3816f4fb6dce7

Assinaturas

Amanda Coura

CPF: 388.377.118-08

Assinou em 10 nov 2023 às 18:05:35

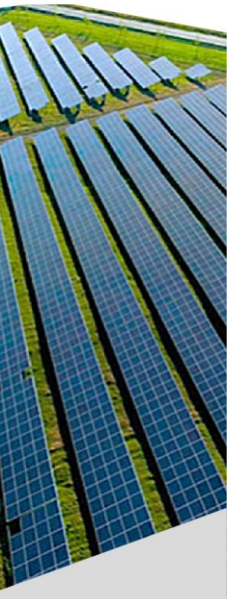
Log

10 nov 2023, 17:24:54	Operador com email arthur.mendes@suno.com.br na Conta 53b78c65-2796-417d-902a-2d426fcd8d9a criou este documento número 86c54657-8371-4a28-b08e-bb2717523263. Data limite para assinatura do documento: 10 de dezembro de 2023 (17:24). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
10 nov 2023, 17:24:54	Operador com email arthur.mendes@suno.com.br na Conta 53b78c65-2796-417d-902a-2d426fcd8d9a adicionou à Lista de Assinatura: amanda.coura@suno.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Coura e CPF 388.377.118-08.
10 nov 2023, 18:05:35	Amanda Coura assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail amanda.coura@suno.com.br. CPF informado: 388.377.118-08. IP: 45.160.3.173. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.558439 e longitude -47.907529. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.657.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 nov 2023, 18:05:36	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 86c54657-8371-4a28-b08e-bb2717523263.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 86c54657-8371-4a28-b08e-bb2717523263, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



Anexo IV. Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da 2ª (segunda) emissão de cotas do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84 ("Fundo"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009 ("Administradora"), e cuja carteira é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("Gestora"), no montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) novas cotas e, no máximo, de 1.000.052 (um milhão e cinquenta e duas) novas cotas ("Novas Cotas"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Gestora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;

(ii) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e

(iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

lpereira@guide.com.br
Assinado
Luis Gustavo Pereira
D4Sign

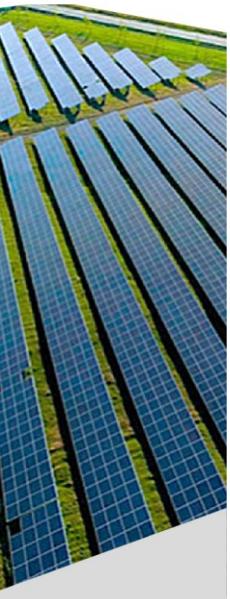
Nome:
Cargo:

mbamaral@guideinvestimentos.com.br
Assinado
D4Sign

Nome:
Cargo:

ariella.oliveira@guide.com.br
Assinado
Ariella Figueiredo Oliveira
D4Sign

D4Sign 9aa76492-e3af-4aa9-b1cf-ac0dcc298501 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.



Anexo V. Informe Anual do Fundo

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS	**CNPJ do Fundo:**	43.741.171/0001-84
Data de Funcionamento:	07/11/2022	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0DHSCTF006	**Quantidade de cotas emitidas:**	6.000.052,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	**Telefones:**	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	**E-mail:**	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	11/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.	11.304.223/0001-69	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar CEP 04543-011, São Paulo, SP	(11) 3879-7140
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.293.225/0001-25	Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ	(21) 3797-8092
1.6	Consultor Especializado: O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.	24..21.7.1/10/0-00	cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Silva, 21, conjunto 101, CEP 22421-025	(21) 981129275
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 Descrição dos negócios realizados no período

Não possui informação apresentada.

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos

da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

N/A

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

N/A

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

N/A

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

N/A

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

N/A

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032
assembleia.cotista@xpi.com.br

10.2 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.

O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas. Ainda, poderão ser encaminhados comunicações ao endereço eletrônico da Administradora: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br

10.3 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.

(i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia: As Cotas 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. (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 16.12 do Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, escrituração e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,25% a.a., calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, 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"); observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade:	47

Profissão:	Administrador	**CPF:**	279.902.288-07
E-mail:	Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	29/09/2021

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
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **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.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site do Administrador www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/

15.2 **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.**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Dentro do Lock-up para Negociação, será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do Fundo passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado: até R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive) - 12 (doze) meses; acima de R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive) - 15 (quinze) meses; e a partir de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive) - 18 (dezoito) meses

15.3 **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.**

AO Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: www.suno.com.br.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

N/A.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

	O fundo não possui previsão de chamada de capital.

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