

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 43.741.171/0001-84

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/191, em 24 de julho de 2025

Código ISIN das Cotas: BRSNELCTF010

Código de Negociação das Cotas na B3: SNEL11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Outros

A CLASSE ÚNICA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), representado por sua administradora, SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, 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” e “Coordenador Líder”). A carteira da Classe 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, 2.041, Torre D, 23º 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”).

A Classe está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 76.668.404 (setenta e seis milhões, seiscentas e sessenta e oito mil, quatrocentas e quatro) novas cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pela Classe, as “Cotas”), nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), pelo rito de registro automático, da 4ª (quarta) emissão de cotas da Classe (“Oferta” ou “Oferta Pública” e “Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 8,32 (oito reais e trinta e dois centavos) 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\$ 637.881.121,28 (seiscentos e trinta e sete milhões, oitocentos e oitenta e um mil, cento e vinte e um reais e vinte e oito centavos) (“Montante da Oferta”), e contará com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 9.984.000,00 (nove milhões, novecentos e oitenta e quatro mil 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 Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi objeto de registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA” e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente).

Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição e/ou carta convite, conforme o caso (conforme abaixo definido) (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta” e “Termo de Adesão”, respectivamente), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

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\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição”).

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.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA FORAM ANALISADOS PELA ANBIMA SOB O PROTOCOLO Nº OF000101/2025, REALIZADO EM 03 DE JULHO DE 2025. CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

EM 15 DE JULHO DE 2025, A ANBIMA EMITIU PARECER SEM ÓBICE PARA CONCESSÃO DO REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 9 E SEQUINTE 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



A data deste Prospecto é 18 de julho de 2025.

SNEL11



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	2
2.3. Identificação do Público-Alvo	2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	4
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	7
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	8
4. FATORES DE RISCO	9
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	10
4.2. Principais Fatores de Risco Associados à Oferta	10
4.3. Riscos Da Classe	16
5. CRONOGRAMA	28
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:	29
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	32
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	33
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	33
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	36
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	36
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	37
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	38
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	38
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	38
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	40
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	41
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	41
Lote Adicional	41
Lote Suplementar	41
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	41
Limites de aplicação em Cotas de Emissão da Classe	42
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	42
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	42
8.4. Regime de Distribuição	42
Plano de Distribuição	43

Oferta Não Institucional	45
Crítério de Colocação da Oferta Não Institucional	47
Oferta Institucional	48
Crítério de Colocação da Oferta Institucional	49
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	49
Procedimento de Alocação	50
Alocação e Liquidação da Oferta	50
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	51
8.6. Admissão à Negociação em Mercado Organizado	51
8.7. Formador de Mercado	51
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável	51
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	51
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	52
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	53
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	54
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	55
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	56
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	57
Condições Precedentes da Oferta	57
Comissionamento da Oferta	59
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	59
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	60
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência	61
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	62
13.1. Regulamento da Classe	63
13.2. Demonstrações Financeiras	63
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	64
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	65
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	65
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais;	65
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	65
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	66
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	66
15. TRIBUTAÇÃO	67
15.1. Considerações Gerais	68
15.2. Tributação Aplicável à Classe	68
15.3. Tributação Aplicável aos Cotistas da Classe	68



16. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	72
16.1. Outros Documentos e Informações que a Cvm Julgar Necessários.....	73
16.2. Informações Adicionais	73
16.3. Informações sobre a Classe	73

ANEXOS

ANEXO I	Estudo de Viabilidade	87
ANEXO II	Ato de Aprovação da Oferta	109
ANEXO III	Regulamento.....	121
ANEXO IV	Informe Anual da Classe	185



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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 Resolução CVM 175, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 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) e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Novas Cotas da Classe (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 da Classe, (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 da Classe, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, 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 da Classe: (a) o prestador de serviço essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando estas pessoas forem os únicos Cotistas, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

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

2.3. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.005,76 (um milhão, cinco reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de distribuição, que equivale à quantidade de, no mínimo, 120.193 (cento e vinte mil, cento e noventa e três) 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 Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R\$ 999.997,44 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 120.192 (cento e vinte mil, cento e noventa e duas) Novas Cotas ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os "Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento ("Público-Alvo da Oferta").

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 nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM nº 11/20").

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



Será garantido aos Investidores o tratamento justo 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.

O público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo da Classe, nos termos de seu Regulamento, qual seja, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, carteiras administradas ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 9 a 27 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que a Classe está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento da Classe.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“[Resolução CVM 35](#)”): **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Administradora, da Gestora, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; **(b)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(c)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(d)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(e)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e **(h)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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 da Classe neste mercado, sendo aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento da Classe atinentes à admissão e negociação das Novas Cotas da Classe na B3.

A Classe é identificada 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 de cada cota e custo unitário de distribuição

O Preço por Nova Cota será de R\$ 8,32 (oito reais e trinta e dois centavos), definido com base nas perspectivas de rentabilidade da Classe, nos termos do item (a) da Cláusula 5.2. do Regulamento, 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 e/ou no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, conforme previsto na Cláusula 5.2.1 do Regulamento, em um percentual fixo de 3,33% sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,28 (vinte e oito 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 a Classe. 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 pela Classe.

Considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, 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, totalizando R\$ 8,60 (oito reais e sessenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

O Montante da Oferta será no valor de R\$ 637.881.121,28 (seiscentos e trinta e sete milhões, oitocentos e oitenta e um mil, cento e vinte e um reais e vinte e oito centavos), correspondente a 76.668.404 (setenta e seis milhões, seiscentas e sessenta e oito mil, quatrocentas e quatro) 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\$ 9.984.000,00 (nove milhões, novecentos e oitenta e quatro mil reais), correspondente a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição.

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

Serão distribuídas, inicialmente, 76.668.404 (setenta e seis milhões, seiscentas e sessenta e oito mil, quatrocentas e quatro) 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. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a Política de Investimentos da Classe, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pela Classe 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** da Classe para a oferta é composto conforme a tabela abaixo:

Pipeline Indicativo de Projetos

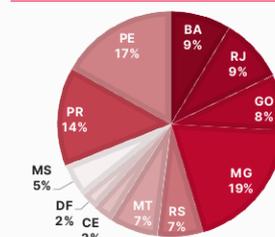
ID	Classificação	UF	Capex		NOI Rate %	Rendimento Estimado por nova cota da Emissão ¹		
			MWp	R\$ Milhões		-10%	2026 E	+10%
			139,3	686,31	15,15%	R\$ 0,09	R\$ 0,105	R\$ 0,11
1	Brownfield	RS	9,1	37,39	14,96%	R\$ 0,093	R\$ 0,103	R\$ 0,114
2	Brownfield	BA	5,3	23,83	15,03%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,114
3	Brownfield	MT	3,5	16,89	15,54%	R\$ 0,097	R\$ 0,107	R\$ 0,118
4	Brownfield	GO	4,2	21,01	14,95%	R\$ 0,093	R\$ 0,103	R\$ 0,114
5	Brownfield	CE	4,0	23,41	15,10%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,115
6	Brownfield	MG	1,2	5,64	17,21%	R\$ 0,107	R\$ 0,119	R\$ 0,131
7	Brownfield	DF	3,4	18,03	16,15%	R\$ 0,101	R\$ 0,112	R\$ 0,123
8	Brownfield	MS	6,7	35,59	19,74%	R\$ 0,123	R\$ 0,137	R\$ 0,150
9	Brownfield	PR	6,8	31,95	13,93%	R\$ 0,087	R\$ 0,096	R\$ 0,106
10	Brownfield	RJ	3,3	16,51	13,65%	R\$ 0,085	R\$ 0,094	R\$ 0,104
11	Brownfield	MG	13,3	65,17	16,52%	R\$ 0,103	R\$ 0,114	R\$ 0,126
12	Brownfield	MT	6,2	29,62	13,83%	R\$ 0,086	R\$ 0,096	R\$ 0,105
13	Brownfield	PE	6,1	30,58	14,59%	R\$ 0,091	R\$ 0,101	R\$ 0,111
14	Brownfield	PE	17,4	90,28	14,82%	R\$ 0,092	R\$ 0,103	R\$ 0,113
15	Brownfield	MG	5,6	27,44	17,39%	R\$ 0,108	R\$ 0,120	R\$ 0,132
16	Brownfield	RJ	2,8	14,58	16,09%	R\$ 0,100	R\$ 0,111	R\$ 0,122
17	Brownfield	MG	3,6	18,14	13,52%	R\$ 0,084	R\$ 0,094	R\$ 0,103
18	Brownfield	PR	13,0	58,55	14,25%	R\$ 0,089	R\$ 0,099	R\$ 0,108
19	Greenfield + RMG ²	BA	6,7	33,60	14,50%	R\$ 0,090	R\$ 0,100	R\$ 0,110
20	Greenfield + RMG	RJ	6,7	35,62	12,97%	R\$ 0,081	R\$ 0,090	R\$ 0,099
21	Greenfield + RMG	GO	7,0	35,00	15,10%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,115
22	Greenfield + RMG	MG	3,5	17,50	15,13%	R\$ 0,094	R\$ 0,105	R\$ 0,115

¹ Considera os custos estimados da emissão; ² Ativos Greenfield que carregam mecanismo de RMG visando eliminar os riscos de obra.

Highlights

-  **Aumento do Resultado Distribuível médio¹**
-  **+130 MWp Capacidade**
-  **+650mm em Capex mapeados**
-  **NOI Rate Médio Esperado >15%**

Distribuição Geográfica por MWp



Caso determinado investidor seja credor do Fundo e este subscrever as Novas Cotas, o Fundo poderá realizar compensação de créditos oriundos de operações de aquisição de direitos relativos a imóveis e/ou cotas de sociedade de propósito específico que detenham imóveis e/ou direitos relativos a imóveis, de forma que a integralização ocorrerá mediante o abatimento dos créditos que o Fundo tenha perante tal investidor.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE 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 PELA CLASSE DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, A CLASSE 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, A CLASSE 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 DA CLASSE 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 PELA CLASSE.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Caso a Classe pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

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.

Assembleia de Conflito de Interesses Prévia

Não obstante ao disposto acima, em 22 de novembro de 2024, foi aprovada pelos Cotistas da Classe, nos termos do “*Termo de Apuração do Edital de Convocação aos Cotistas – Finalizada em 22 de novembro de 2024*”, em sede de assembleia geral realizada sob o procedimento de consulta formal:

(1) a autorização para aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) e debêntures que, cumulativamente ou não: (I) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administradora e/ou Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (II) tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora, ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes – **tal deliberação foi aprovada por 29,49% (vinte e nove inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) das cotas emitidas pela Classe.**

(a) Os CRI e Debêntures mencionados neste item, precisam observar os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previsto no Regulamento e na regulamentação aplicável:

a. Pós-fixados, com qualquer indexador permitido pela regulamentação aplicável;

b. Pré-fixado;

c. Duration do ativo no mínimo de 30 dias;

d. Nível de concentração máximo de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo por cada CRI individualmente e até 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em conjunto;

e. Os ativos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários;

f. Limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Administradora; e g. Limite máximo de 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Gestora;



(2) a autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada – **tal deliberação foi aprovada por 29,24% (vinte e nove inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pela Classe.**

Para cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos:

- a. No caso de FII geridos pela Gestora, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark do setor);
- b. As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- c. As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- d. O Fundo não poderá deter mais do que 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido investido nos FII mencionados neste item 3 e, além disso, deverá observar os limites de concentração abaixo:
 - i. Para as cotas de FII mencionados neste item 3 cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - ii. Para as cotas de FII mencionados neste item 3 cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - iii. Para as cotas de FII mencionados neste item 3 cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - iv. Para as cotas de FII mencionados neste item 3 cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - v. Para as cotas de FII mencionados neste item 3 cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

(3) a autorização para que o Fundo (a) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico da Administradora ou da Gestora; e (b) adquira ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade da Administradora ou de sociedades do grupo econômico da Administradora – **tal deliberação foi aprovada por 29,56% (vinte e nove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) das cotas emitidas pela Classe.**

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE APÓS O ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS LISTADAS ACIMA SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Para mais informações acerca de potenciais conflitos de interesse envolvendo o Coordenador Líder, a Classe, o Administradora e/ou o Gestora, veja “Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 14 deste Prospecto.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das 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. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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 DA CLASSE, 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 pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da Classe Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, 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 da Classe 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 a Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e à Classe, pela ordem decrescente de relevância, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe 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. **A CLASSE 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.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou da Classe Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe 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 pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas da Classe 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 da Classe; (b) a liquidação da Classe; 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 da Classe

Os Ativos integrantes da carteira da Classe 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 à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, 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 jurídicos relevantes, tais como de decisões judiciais, extrajudiciais ou arbitrais desfavoráveis e risco de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Ainda, a Classe poderá ser ré em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar a Classe e o valor de suas cotas, de forma que os Cotistas serão afetados negativamente.

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 da Classe, 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 a Classe até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pela Classe 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 da Classe é realizada via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira da Classe 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 da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas da Classe 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, a Classe 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 da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Maior



Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe 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 da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas da Classe. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que, no âmbito da Classe, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, (ii) o cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e/ou (iii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que a Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviços essenciais da Classe que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário da Classe.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, aos cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

Em 1º de janeiro de 2026, entrará em vigor a Medida Provisória nº 1303, datada de 11 de junho, que dentre outras matérias, modificará o Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos auferidos por investidores de fundos de investimento, o que impactará principalmente os investidores pessoa física, que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual, uma vez que a Medida encerrará o modelo de isenção tributária atualmente aplicável aos investidores pessoa física, dentre outras alterações conforme descritas na Seção 15.2. Tributação Aplicável à Classe, disposta na página 68 deste Prospecto Definitivo.

Tais modificações a serem trazidas pela Medida poderão desincentivar, bem como poderão afetar negativamente os Investidores, principalmente aqueles que são pessoa física e buscam tal modalidade de investimento justamente pelo benefício fiscal concedido.

Além disso, em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda depende de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da "nova regulamentação" da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, caso a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe 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 à Classe e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviço ou entre a Classe 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.

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 a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos que a Classe 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 da Classe em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da Classe.

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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, 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 da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, a Classe 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 a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 6 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 a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade 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

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pela Classe poderão ser administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso ocorram, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

A Classe 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 a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe 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 da Classe. 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 integrem 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

A Classe, 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 a Classe o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação da Classe em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

4.3. Riscos Da Classe

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 da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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 da Classe

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira da Classe 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 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. **A CLASSE 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 DA CLASSE.**

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pela Classe, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira da Classe, poderá aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio da Classe e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

A Classe 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 à Classe e aos Projetos, e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente os investidores da Classe.

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, conseqüentemente, afetar os investidores da Classe.

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 à Classe 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 da Classe serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Maior



Riscos decorrentes da transferência de titularidade de determinados pontos de conexão

A Classe pode vir a investir em Ativos Alvo cuja 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 da Classe.

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 da Classe, devendo ser avaliados como um risco inerente aos Projetos e à rentabilidade esperada pelos investidores da Classe.

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 a Classe 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 da Classe 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 da Classe 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 pela Classe 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, conseqüentemente, 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 encontra(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 pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Tal desvalorização impactará diretamente o valor da cota da Classe, o que afetará o patrimônio investido pelos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

A Classe 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, a Classe 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 a Classe 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 à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe 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 da Classe.

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 pela Classe e/ou a Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, 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 da Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe 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 da Classe 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 pela Classe.

Adicionalmente, como os recursos da Classe 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 da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe, 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 pela Classe e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos associados à liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso

Na hipótese de a assembleia geral de cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, o pagamento do resgate poderá ser mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os cotistas serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Médio

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 da Classe 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 pela Classe, 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 na Classe.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pela Classe 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 pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

Os rendimentos da Classe 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 da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas a Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe

Os ativos componentes da carteira da Classe 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

Alguns dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe, 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 da Classe.

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 da Classe 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 da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe 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 a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

A Classe 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, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco Associado à Administradora, à Gestora e aos demais prestadores de serviços da Classe

A Classe depende da atuação da Administradora, da Gestora, bem como de diversos prestadores de serviços para a sua operação e gestão. Diante disso, a qualidade dos serviços prestados por essas entidades é crucial para o desempenho e a rentabilidade da Classe. Falhas na prestação desses serviços, decorrentes de negligência, imperícia, insolvência, ou outras causas, podem impactar negativamente o valor dos ativos, a distribuição de rendimentos aos cotistas e a reputação da Classe.

A escolha inadequada de prestadores de serviços, bem como a falta de monitoramento contínuo da qualidade dos serviços prestados, pode resultar em ineficiências operacionais, aumento de custos e menor rentabilidade para a Classe. Além disso, é possível citar como hipóteses de riscos operacionais: (a) a excessiva dependência de um único prestador de serviços para atividades essenciais pode expor a Classe a riscos significativos, caso esse prestador enfrente dificuldades financeiras, operacionais ou regulatórias; (b) erros ou omissões na execução dos serviços contratados, como falhas na manutenção predial, segurança inadequada, ou gestão ineficiente dos contratos de locação, podem gerar prejuízos financeiros e danos à imagem da Classe; e (c) rescisões contratuais, falência ou outros eventos que levem à descontinuidade dos serviços prestados podem causar interrupções nas operações da Classe, exigindo a contratação emergencial de novos prestadores e gerando custos adicionais.

Além de eventuais riscos operacionais, é importante ressaltar as seguintes hipóteses de conflito de interesses que poderão ser protagonizadas pelos prestadores de serviços, essenciais ou não, da Classe: (a) contratação de prestadores de serviços que sejam partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a outros participantes relevantes da Classe pode gerar conflitos de interesses, caso as condições de contratação não sejam estritamente comutativas e transparentes. Nesses casos, pode haver favorecimento indevido em detrimento dos interesses dos cotistas; (b) a concentração de múltiplas funções em um único prestador de serviços pode aumentar o risco de conflitos de interesses, dificultando a supervisão e o controle das atividades; (c) a adoção de modelos de remuneração variável para os prestadores de serviços, baseados no desempenho da Classe, pode gerar incentivos para a tomada de decisões que visem o curto prazo em detrimento da sustentabilidade e do crescimento de longo prazo; e (d) O acesso a informações privilegiadas sobre a Classe e seus ativos por parte dos prestadores de serviços pode ser utilizado de forma inadequada, em benefício próprio ou de terceiros, prejudicando os interesses dos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio



Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe 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 na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe 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 à possibilidade de determinados investidores minoritários, em relação às quantidades de cotas em circulação, serem obrigados a acatar determinadas decisões deliberadas em assembleia geral de titulares de cotas, ainda que manifestem votos contrário

Ainda que cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da Assembleia de Cotistas, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os cotistas minoritários serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe 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 da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe 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 pela Classe, 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 à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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 à Classe. 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 a Classe e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que



não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

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 da Classe 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 pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pela Administradora 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

A Classe, 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 da Classe 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 governança

Caso a Classe venha a emitir novas cotas, não necessariamente será assegurado direito de preferência para os cotistas, o que pode gerar diluição dos direitos políticos dos titulares das cotas que já estejam em circulação na ocasião. Dessa forma, haverá risco de modificação de relação de poderes especificamente para as matérias objeto de deliberação em assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, em consequência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, o Regulamento, bem como o anexo descritivo da Classe podem ser alterados independentemente da realização de assembleia geral de cotistas. Além disso, as condições previstas no Regulamento, bem como no anexo descritivo da Classe podem ser revistas por decisão dos cotistas em assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe de forma contrária ao interesse de parte dos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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 cobertos 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, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe 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, conseqüentemente, 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 pela Classe 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 da Classe, 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 pela Classe ou que extraordinariamente integrem a carteira da Classe, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, 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, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos da Classe, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe 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 da Classe 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 da Classe e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio da Classe, 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 à Classe; 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 pela Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, 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 pela Classe e, consequentemente, o patrimônio da Classe, 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, conseqüentemente, 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 à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, 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, a Classe poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, 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 pela Classe, a Classe 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

A Classe 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 da Classe. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pela Classe, que poderão gerar perdas para a Classe, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais conseqüências. Além disso, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora 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, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe e, conseqüentemente, o valor das Cotas da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Classe 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, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

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, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor





5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

a) As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta.

Eventos	Data Prevista
• Protocolo B3 e Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	03/07/2025
• Registro da Oferta CVM	18/07/2025
• Divulgação do Anúncio de Início, disponibilização do Prospecto e da Lâmina	
• Início das apresentações a potenciais investidores	
• Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	23/07/2025
• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	25/07/2025
• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
• Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	04/08/2025
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/08/2025
• Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07/08/2025
• Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais na B3	
• Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais no Escriturador	
• Data da Liquidação do Direito de Preferência na B3	
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	08/08/2025
• Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11/08/2025
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional na B3	22/08/2025
• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	25/08/2025
• Divulgação do Comunicado de Rateio do Montante Adicional	27/08/2025
• Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	01/09/2025
• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional	02/09/2025
• Data de Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais	09/09/2025
• Data da realização do Procedimento de Alocação do 1º Período	10/09/2025
• Data Estimada para a 1ª Liquidação da Oferta	15/09/2025
• Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais	16/09/2025
• Data de Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais	22/09/2025
• Data da realização do Procedimento de Alocação do 2º Período	23/09/2025
• Data Estimada para a 2ª Liquidação da Oferta	26/09/2025
• Início do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (inclusive Pessoas Vinculadas)	29/09/2025
• Encerramento do 3º Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (inclusive Pessoas Vinculadas)	23/10/2025

Eventos	Data Prevista
• Data para as Liquidações da Oferta Institucional no Escriturador	09/09/2025 a 23/10/2025
• Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investidores Institucionais no Escriturador	23/10/2025
• Data da realização do Procedimento de Alocação do 3º Período	24/10/2025
• Data Estimada para a 3ª Liquidação da Oferta	29/10/2025
• Data Limite para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/01/2026

O Período de Coleta de Intenções de Investimentos para Investidores Institucionais no Escriturador será realizado via Escriturador, de forma que as adesões à Oferta durante referido período somente serão acatadas por meio do Escriturador, sendo que as respectivas liquidações **somente ocorrerão no ambiente escritural**.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos para Investidores Institucionais no Escriturador, haverá liquidações diárias, conforme o recebimento dos pedidos de subscrição pelo Escriturador em cada dia.

CASO OS INVESTIDORES QUE REALIZEM A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS NO AMBIENTE ESCRITURAL DESEJEM QUE SUAS COTAS SEJAM DEPOSITADAS NO AMBIENTE DA B3 DEVERÃO VERIFICAR COM O ESCRITURADOR OS PROCEDIMENTOS E PRAZOS NECESSÁRIOS.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA E/OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO.

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.

b) Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração dos documentos de aceitação da Oferta.

Reembolso dos Investidores em caso de cancelamento da Oferta ou desistência.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou o Direito de Subscrição de Montante Adicional), de acordo

com os Critérios de Restituição de Valores, 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, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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://qitech.com.br/dtvm/> Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada);

Administradora: <https://qitech.com.br/dtvm/> Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clique em “Buscar” e localize 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 IS Responsabilidade Limitada”, 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 IS Responsabilidade Limitada” e acessar “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”. 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 IS Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).





6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As Cotas da 1ª emissão da Classe começaram a ser negociadas na B3 em 13 de dezembro de 2023, sob o código “SNEL11”.

A tabela abaixo indica a quantidade de Cotas da Classe negociadas para os períodos indicados:

Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo mensal	Máximo mensal	Médio mensal
2025 ¹	R\$ 8,47	R\$ 8,89	R\$ 8,67
2024	R\$ 8,33	R\$ 9,93	R\$ 8,99
2023	R\$ 7,81	R\$ 8,43	R\$ 8,08
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A

¹Até 30 de junho de 2025.

Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2T2025 ¹	R\$ 8,47	R\$ 8,71	R\$ 8,59
1T2025	R\$ 8,63	R\$ 8,89	R\$ 8,75
4T2024	R\$ 8,39	R\$ 9,31	R\$ 8,86
3T2024	R\$ 9,10	R\$ 9,49	R\$ 9,26
2T2024	R\$ 8,33	R\$ 9,53	R\$ 8,88
1T2024	R\$ 8,33	R\$ 9,93	R\$ 8,94
4T2023	R\$ 7,81	R\$ 8,43	R\$ 8,08
3T2023	N/A	N/A	N/A

¹ Até 30 de junho de 2025.

Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
jun/25	R\$ 8,47	R\$ 8,59	R\$ 8,53
mai/25	R\$ 8,55	R\$ 8,69	R\$ 8,60
abr/25	R\$ 8,57	R\$ 8,71	R\$ 8,64
mar/25	R\$ 8,68	R\$ 8,85	R\$ 8,77
fev/25	R\$ 8,65	R\$ 8,84	R\$ 8,72
jan/25	R\$ 8,63	R\$ 8,89	R\$ 8,75

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

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 a Classe, 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 2,0000000000.

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 dia 06/08/2025 (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 dia 07/08/2025 (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, na mesma 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 do Direito de Subscrição do Montante Adicional 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 da Classe. 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 da Classe, 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 da Classe, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, do dia 25/07/2025 (inclusive) até 04/08/2025 (inclusive), na B3, e 06/08/2025 (inclusive), no Escriturador.

Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional

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 ("Direito de Subscrição de 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.



O Cotista também deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“**Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “**Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional**”). Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

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).

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados 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 e Montante Adicional, total ou parcialmente, (i) até o 22/08/2025 (inclusive) junto à B3; e (ii) até 25/08/2025 (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 e Montante Adicional 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 e Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será realizada no 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras na B3 e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional 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 e Montante Adicional, 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, DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DO MONTANTE ADICIONAL.



6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Os Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual na Classe. Considerando o Montante da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 66,67% (sessenta e seis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento).

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

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 8,32 (oito reais e trinta e dois centavos), definido com base nas perspectivas de rentabilidade da Classe, nos termos do item (a) da Cláusula 5.2. do Regulamento, 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), observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante a compensação de créditos que determinados investidores tenham contra o Fundo oriundos de operações de aquisição de direitos relativos a imóveis e/ou cotas de sociedade de propósito específico que detenham imóveis e/ou direitos relativos a imóveis. 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. Descrição de eventuais restrições à transferência das 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, do exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, 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 da Classe, 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.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Novas Cotas da Classe 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 a Classe 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 ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 27 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 NOVAS COTAS.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (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.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

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 contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O aqui disposto não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.



EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER O SEU DOCUMENTO 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 parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com as Condições de Devolução, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

O Coordenador Líder, os Ofertantes e/ou a CVM, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160: (i) poderão suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (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 automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes 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 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.





8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1.1., na página 57 deste Prospecto Definitivo, cujo atendimento foi verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e deverão ser mantidas até as Datas de Liquidação da Oferta (exclusive).

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, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 9.984.000,00 (nove milhões, novecentos e oitenta e quatro mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Captação Mínima”). 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 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.

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, Direito de Subscrição de Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido).

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.

Lote Adicional

Não haverá opção de lote adicional no âmbito da Oferta.

Lote Suplementar

Não será outorgada pela Classe 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.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída dos Investidores.



Limites de aplicação em Cotas de Emissão da Classe

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão da Classe, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se a Classe 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, a Classe 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 (i) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, 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 pela Classe, poderão resultar em impactos tributários para referido cotista pessoa física; e (ii) a propriedade de montante igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, poderão resultar em impactos tributários para referido conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas.

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 à Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

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

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

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 necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Ato da Gestora do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada*”, datado de 14 de julho de 2025.

O Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Código ANBIMA de Administração e Gestão” e “ANBIMA”, respectivamente), das “*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM – ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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 2 deste Prospecto.



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 Resolução CVM 175 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, 82 e 83 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 as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da Classe, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

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) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional;
- (iii) 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;
- (iv) 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 do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (v) 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, observado que não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- (vi) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, na 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 da Classe no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;
- (vii) em caso de excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio do Montante Adicional, observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos Investidores nesse mesmo período, a ser informado por meio da divulgação comunicado ao mercado;
- (viii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, 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;



- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão 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 e Montante Adicional;
- (x) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta para Investidores Não Institucionais, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento e aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais;
- (xi) no dia útil seguinte ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da Oferta para Investidores Não Institucionais previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais"), será realizado o Procedimento de Alocação para Investidores Não Institucionais previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Procedimento de Alocação para Investidores Não Institucionais");
- (xii) No dia útil seguinte à data de liquidação da Oferta Não Institucional prevista no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Data de Liquidação da Oferta Não Institucional"), será iniciado o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais") e, em conjunto com o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais, "Período de Coleta de Intenções de Investimento");
- (xiii) a Oferta Institucional contará com mais de uma data de liquidação conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Data de Liquidação da Oferta Institucional") e, em conjunto com a Data de Liquidação da Oferta Não Institucional, "Datas de Liquidação");
- (xiv) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber as ordens de investimento e aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto. Nesse sentido, durante o Procedimento de Alocação para Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder verificará as ordens de investimento e/ou aceitação da Oferta, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação para Investidores Não Institucionais, tendo em vista o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional;
- (xv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu respectivo Pedido de Subscrição junto à Instituição Participante da Oferta;
- (xvi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir nas Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais;
- (xvii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir nas Novas Cotas deverá formalizar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais;
- (xviii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Pedido de Subscrição ou sua ordem de investimento, conforme o caso, às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Mínimo da Oferta. Ainda, o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento, conforme o caso, deverão:
(a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, identificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;



- (xix) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Pedidos de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, sendo certo que, caso necessário, para fins da possibilidade de rateio prevista abaixo, na hipótese de alteração e reenvio do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xx) após o término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e Pedido de Subscrição da Oferta, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xxi) no mínimo, 23.000.521 (vinte e três milhões, quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas, ou seja, 30% (trinta 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 e com a Gestora, poderá diminuir ou aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (xxii) 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;
- (xxiii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e sem prejuízo do Período de Coleta de Intenções de Investimento, 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 artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta na CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (xxiv) 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;
- (xxv) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará nas Datas de Liquidação indicadas no Prospecto, 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;
- (xxvi) 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
- (xxvii) não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

A partir do dia 07 de agosto de 2025, os Investidores Não Institucionais que não sejam considerados Pessoas Vinculadas e, a partir do dia 29 de setembro de 2025, os Investidores Não Institucionais 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 23.000.521 (vinte e três milhões, quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas, ou seja, 30% (trinta 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.



Os Pedidos de Subscrição da Oferta serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Subscrição da Oferta. 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 que seja Pessoa Vinculada deverá indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta, 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;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Não Institucionais, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (iii) 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 quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, 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, Direito de Subscrição de Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item “(b)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido);
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição da Oferta;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição da Oferta em observância à possibilidade de rateio prevista abaixo;
- (vi) 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 cada 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;
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (vi) acima junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h de cada Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta o Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado;
- (viii) até as 16:00h de cada 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);
- (ix) 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, bem como observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante a compensação de créditos que determinados investidores tenham contra o Fundo oriundos de operações de aquisição de direitos relativos a imóveis e/ou cotas de sociedade de propósito específico que detenham imóveis e/ou direitos relativos a imóveis. A Instituição Participante da Oferta somente atenderá aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

- (x) 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 irretroatáveis, 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 38 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DA CLASSE 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 DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE 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.

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, e considerando que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão aumentar este percentual até o limite máximo do Montante Total da Oferta, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais **proporcionalmente** ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedidos de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedidos de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedidos de Subscrição (“**Crítérios 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.



Em hipótese alguma o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais e o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento para 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, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento para Investidores Institucionais, 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 quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, 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, Direito de Subscrição de Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item “(b)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido);
- (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) os Investidores Institucionais que subscreverem Novas Cotas anteriormente à data definida no cronograma constante na seção 5.1. deste Prospecto para a primeira liquidação da Oferta Institucional (“Primeira Data de Liquidação da Oferta Institucional”) deverão integralizar suas Novas Cotas subscritas na Primeira Data de Liquidação da Oferta Institucional;
- (vi) os Investidores Institucionais que subscreverem Novas Cotas entre a Primeira Data de Liquidação da Oferta Institucional e a data definida no cronograma constante na seção 5.1. deste Prospecto para a segunda liquidação da Oferta Institucional (“Segunda Data de Liquidação da Oferta Institucional”) deverão integralizar suas Novas Cotas subscritas na Segunda Data de Liquidação da Oferta Institucional;
- (vii) os Investidores Institucionais que subscreverem Novas Cotas no escriturador deverão realizar as liquidações durante o período de liquidação no escriturador previsto no cronograma constante na seção 5.1. deste Prospecto, no qual haverá liquidações diárias, observado que tal subscrição e integralização somente poderão ocorrer no ambiente escritural;



- (viii) O Período de Coleta de Intenções de Investimentos para Investidores Institucionais no Escriturador será realizado via Escriturador, de forma que as adesões à Oferta durante referido período somente serão acatadas por meio do Escriturador, sendo que as respectivas liquidações **somente ocorrerão no ambiente escritural**;
- (ix) Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos para Investidores institucionais no Escriturador, haverá liquidações diárias, conforme o recebimento dos pedidos de subscrição pelo Escriturador em cada dia;
- (x) **CASO OS INVESTIDORES QUE REALIZAREM A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS NO AMBIENTE ESCRITURAL DESEJAM QUE SUAS COTAS SEJAM DEPOSITADAS NO AMBIENTE DA B3 DEVERÃO VERIFICAR COM O ESCRITURADOR OS PROCEDIMENTOS E PRAZOS NECESSÁRIOS**;
- (xi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação da Oferta Institucional, 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;
- (xii) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h de cada Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, bem como observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante a compensação de créditos que determinados investidores tenham contra o Fundo oriundos de operações de aquisição de direitos relativos a imóveis e/ou cotas de sociedade de propósito específico que detenham imóveis e/ou direitos relativos a imóveis. 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 irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii) e (iii), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

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 da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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 da Classe.

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.

Caso o Investidor subscreva e integraliza Novas Cotas no ambiente escritural, tais Novas Cotas ficarão depositadas no Escriturador e somente serão admitidas na B3 mediante o envio de documento de ordem de transferência, conforme procedimentos do Escriturador e da B3. Nesse caso, o Investidor deverá entrar em contato com o Escriturador para verificar os procedimentos necessários a serem adotados para a referida transferência das cotas do ambiente escritural para a B3.

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.

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 de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, 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 47 deste Prospecto Definitivo, o Critério de Colocação da Oferta Institucional previsto na página 49 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”.

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 27, da Resolução CVM 175.

Com base nas informações enviadas pelo Coordenador Líder, durante cada 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 em cada 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, em cada 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, observado que é vedada a colocação das Novas Cotas para Pessoas Vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160. 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. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

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. O Coordenador Líder recomendou à Classe, por meio dos Gestores e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será (i) constituída Classe 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. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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





9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro elaborado pela Gestora para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo I deste Prospecto.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, nos relatórios gerenciais da Classe, na Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022 e estudos econômico-financeiros fornecidos pelo Centro Brasileiro de Infraestrutura.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências regulatórias da CVM e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

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.

POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.





10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou administrador da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

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

Relacionamento entre a Administradora/Coordenador Líder com a Gestora

Na data deste Prospecto, o Administrador/Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além de terem atuado em operações que envolvem a carteira do Fundo e nas últimas emissões de cotas do Fundo. O Administrador/Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.





11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 4ª Emissão do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 14 de julho de 2025 entre a Administradora, na qualidade de representante da Classe, e a Gestora (“*Contrato de Distribuição*”), a Classe, representado por sua Administradora, contratou a Gestora 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.

Condições Precedentes da Oferta

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação de serviços previstos no Contrato de Distribuição 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) 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 o Prospecto, a “Lâmina da Distribuição Pública da 4ª (quarta) Emissão de Cotas da Classe Única do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada” (“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”);
- (ii) obtenção da admissão das Novas 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;
- (iii) obtenção do registro automático para distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM;
- (iv) 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) a Classe está apta 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;
- (v) fornecimento pela Classe, 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, precisos, consistentes e atuais, respondendo a Administradora pela falsidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) obtenção pela Classe, 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;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Classe, à Administradora e à Gestora, condição fundamental de funcionamento;
- (viii) 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”) pela Classe, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pela Gestora;



- (ix) 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;
- (x) 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 Medida Provisória nº 1.303, datada de 11 de junho, não será considerada para fins desta hipótese);
- (xi) cumprimento, pela Classe, 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;
- (xii) cumprimento, pela Classe, 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;
- (xiii) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA, quando aplicável;
- (xiv) cumprimento, naquilo que for aplicável, pela Classe, 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. A Classe 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;
- (xv) que os documentos apresentados pela Classe 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; e
- (xvi) 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.

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 cada 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, pela Classe 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.

Comissionamento da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao comissionamento no montante equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o montante integralizado na Oferta (“Comissão de Coordenação e Estruturação”).

O Coordenador Líder não fará jus a uma comissão de colocação/distribuição. Os Participantes Especiais, por sua vez, farão jus a uma remuneração, a título de remuneração pelos serviços de colocação da Oferta, a ser previsto em cada Termo de Adesão de forma individualizada, sendo certo que a remuneração máxima a ser prevista em cada Termo de Adesão deverá corresponder à 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante subscrito e integralizado na Oferta e colocado pelo respectivo Participante Especial (“Comissão de Distribuição”).

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Custos da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	127.576,22	0,02	0	0,02%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	5.451,01	0,000855%	0	0,000855%
Comissão de Distribuição	15.947.028,03	2,500000%	0,21	2,500000%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.570.782,26	0,2462%	0,020	0,2462%
Assessores Legais	130.000,00	0,020822%	0	0,020822%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	2.816,82	0,002007%	0	0,002007%
CVM - Taxa de Registro	191.364,34	0,030000%	0	0,030000%
Taxa de Análise B3	15.842,72	0,002338%	0	0,002338%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	47.528,22	0,007%	0	0,00062%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	237.649,74	0,037%	0	0,310%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	65.255,24	0,010%	0	0,010%
Custos de Marketing, Eventos Corporativos e Outros Custos e Despesas Areladas à Realização dos Eventos de Marketing e Corporativos Relativos à Oferta	2.872.423,77	0,45%	0,04	0,45%
TOTAL	R\$ 21.269.058,82	3,33%	0,28	3,33%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante da Oferta.





12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

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.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS 5 E SEQUENTES DESTE PROSPECTO.





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

13.1. Regulamento da Classe

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=fals e&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 IS Responsabilidade Limitada”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Ainda, o último Informe Anual do Fundo consta do Anexo IV deste Prospecto.





14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora, Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP

At.: Ingrid Anny Campos Sepulveda

Tel.: (11) 2827-3619

E-mail: fii.adm@singulare.com.br / administracao.fundos@singulare.com.br

Website: <https://qitech.com.br/dtvm/>

Gestora:

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, Torre D, 23º 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/>

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico:

TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha

Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279

E-mail: Bcerqueira@mayerbrown.com/Jbertanha@mayerbrown.com

Website: www.mayerbrown.com

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 417, conjuntos 1001 a 1004, Centro

Curitiba/PR, CEP 80.410-180

Tel.: (41) 3883-1638

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OTIDOS JUNTO À ADMINITRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 14.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance da Classe, bem como informações adicionais referentes Classe.

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, 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, 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 “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, 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 “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto”).

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

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

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas da Classe, a Classe, 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 declara e garante, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, 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 pela Classe 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 da Classe, a Classe, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento na Classe e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175.





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 na Classe, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas da Classe.

15.2. Tributação Aplicável à Classe

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

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira da Classe 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 da Classe poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pela Classe, 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.

A Classe 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 pela Classe, 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 pela Classe 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 a Classe 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 da Classe, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

15.3. Tributação Aplicável aos Cotistas da Classe

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 a Classe 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 da Classe.



Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe 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 pela Classe ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e a Classe receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Caso tais condições não sejam atendidas, os rendimentos dos cotistas pessoas físicas serão tributados e o cotista será afetado negativamente.

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 pela Classe, 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 pela Classe, 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 pela Classe 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 pela Classe, 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).

Em 1º de janeiro de 2026, entrará em vigor a Medida Provisória nº 1303, datada de 11 de junho, que dentre outras matérias, modificará o Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos auferidos por fundos de investimento, estabelecendo que;

- (i) a carteira de fundos de investimento imobiliário (FII) e de fundos de investimentos em cadeias produtivas do agronegócio (FIAGRO) será totalmente isenta de impostos;
- (ii) os rendimentos de investidores pessoa física permanecerão isentos para cotas emitidas até 31 de dezembro de 2025 e, para as cotas emitidas após o referido prazo, a alíquota será de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos auferidos, desde que as cotas da classe investida sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, bem como a referida classe tenha mais de 100 (cem) cotistas. Caso a classe não atenda os requisitos anteriormente mencionados, a alíquota será de 17,5% aos investidores pessoa física;
- (iii) no caso de investidores pessoa jurídica, a alíquota passará a ser de 17,5% sobre os rendimentos auferidos;
- (iv) sobre os ganhos de capital, a alíquota será única de 17,5% a todos os investidores.

Convém destacar que as alterações descritas nos itens (ii), (iii) e (iv) acima são aplicável somente aos fundos admitidos em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, uma vez que os fundos que não sejam admitidos em bolsa ou mercado de balcão, incidirá a alíquota de 17,5% sobre os rendimentos, bem como os ganhos de capital auferidos.



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 pela Classe 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 pela Classe ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e a Classe 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% (dezesete 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% (dezesete 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% (dezesete 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. Apesar 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 da Classe, 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 a Classe esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso a Classe não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Outras Considerações

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), bem como alterações significativas na legislação tributária. A implementação dessas alterações tributárias ainda dependem de regulamentação e a finalização do período de transição, que encerrará em 2033, data em que o IBS e a CBS serão definitivamente implementados. No âmbito da "nova regulamentação" da reforma tributária, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou a isenção para fundos de investimento, fundos patrimoniais e fundos que realizam operações com bens imóveis, afetando, portanto, os Fundos de Investimento Imobiliário – FII e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO, de forma que o CBS e o IBS poderão vir a incidir sobre a receita decorrente da carteira de fundos que invistam em imóveis. Com o veto presidencial, o Imposto sobre Valor Agregado (IVA) – composto pelo CBS e IBS – passará a incidir sobre o aluguel, ponto que alcança os fundos imobiliários – que, em boa parte, tem na locação de imóveis o resultado das suas operações. Nesse sentido, caso a regulamentação seja implementada sem que o veto do presidente seja derrubado, os valores recebidos pela Classe à título de aluguel serão tributados, o que poderá afetar negativamente sua rentabilidade e seus cotistas.





16. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

16.1. Outros Documentos e Informações que a Cvm Julgar Necessários

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.

16.2. Informações Adicionais

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.3. Informações sobre a Classe

Características da Classe

A Classe apresenta as seguintes características básicas:

Base legal

A Classe é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ou pela regulamentação que venha a ser aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração da Classe

A Classe terá prazo de duração indeterminado.

Objetivo e Política de Investimentos

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, bem como o fomento da transição energética brasileira para fontes mais sustentáveis, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica de matriz limpa, tal como solar, eólica, hidrelétrica, entre outras (“Imóveis Alvo”), por meio da aquisição de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados à geração de energia elétrica por fontes limpas (como solar, eólica, hidrelétrica), para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, incluindo bens e direitos a eles relacionados; (ii) investimento indiretos em Imóveis Alvo, mediante a aquisição de: (a) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE), cujo objeto social seja compatível com as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, direta ou indiretamente; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), cuja política de investimento esteja limitada às atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE cujo objeto seja investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que não tenham lastro a geração de energia proveniente de matriz fóssil, de forma a não comprometer o objetivo sustentável da Classe; e (iv) debêntures, desde que (a) emitidas por companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (c) não estejam relacionadas à geração de energia por matriz de combustível fóssil (“Debêntures”); (sendo que, os Imóveis Alvo, os ativos referidos nas alíneas “a” a “c”, os CRI e as Debêntures são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Alvo”).

As aquisições dos Ativos Alvo pela Classe deverão obedecer à política de investimento da Classe e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, 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.

(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.

A Classe é classificada como uma classe de investimento sustentável nos termos definidos pela Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais - ANBIMA. Desta forma, a Gestora se compromete a adotar estratégias de investimento que assegurem a aderência da Classe às práticas e parâmetros estabelecidos para fundos desta natureza. A metodologia e o Relatório ASG anual do fundo, elaborado pela Gestora conforme modelos disponibilizados pela ANBIMA, estão disponibilizados para cotistas e para o público geral através do link: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/snel11/>.

A Gestora possui política própria para cumprir o mandato IS, disponível em seu website, que analisa o impacto que os ativos alvos causam ou poderão causar ao meio ambiente. Nessa linha, são utilizadas as seguintes metodologias para avaliação dos ativos que serão objeto de investimento pela Classe: (i) filtro positivo, que assegura que os projetos selecionados são de matrizes limpas; (ii) filtro negativo, que exclui projetos de matriz fóssil; (iii) análise de reputação e risco de imagem, que contempla a verificação de mídias negativas relacionadas às partes envolvidas nos ativos a serem investidos, incluindo tema ambiental; (iv) conferência de fontes públicas para verificação de existência de critérios ambientais negativos; (v) condução de due diligence dos imóveis e demais partes envolvidas na transação de compra e venda, que inclui a verificação de certidões ambientais; e (vi) realização de visita in loco quando da suspeita de presença de mata nativa, virgem ou recuperada, reserva legal ou área de preservação permanente no imóvel. Os resultados apurados nas análises são compilados na apresentação realizada ao Comitê de Investimento para deliberar a aquisição de ativos, sendo a aprovação do investimento sujeita ao resultado satisfatório da due diligence.

A administração da Classe se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 9.1 do Anexo Descritivo ao Regulamento.

A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) letras de crédito imobiliário;
- (ii) letras hipotecárias;
- (iii) letras imobiliárias garantidas;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- (v) 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;
- (vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (vii) 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;
- (viii) imóveis que não sejam Imóveis Alvo; e
- (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.



A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

A Classe poderá investir em derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação nos termos da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme a Resolução CVM 175. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas da Classe em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses. Na hipótese de integralização de Cotas da Classe em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance da Classe; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela Classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio da Classe; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Caso a Classe venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme aplicável, previstos na Resolução CVM 175, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Público-alvo da Classe

A Classe destina-se a investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Identificação dos prestadores de serviços essenciais

Os prestadores de serviço essenciais da Classe são a Gestora e a Administradora.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome da Classe

Perfil da Administradora e do Coordenador Líder

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, é uma instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, sendo uma sociedade anônima pertencente ao mesmo conglomerado econômico da Gestora. Com profissionais com mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro, a Singulare busca entender as necessidades únicas de cada cliente, oferecendo soluções personalizadas dentro da indústria de Fundos de Investimentos.



Perfil da Gestora

Grupo Suno

O Grupo Suno surgiu em 2017 com a casa de análise independente Suno Research, criada com a filosofia de trazer uma nova forma de investir para o mercado brasileiro. Para garantir a independência, transparência e atender às melhores práticas do mercado de capitais, em consonância com as exigências dos órgãos reguladores, as operações das empresas do Grupo Suno (Asset, Research e Notícias) são totalmente segregadas. Isso é garantido pela fiscalização dos reguladores e pela estrutura de compliance do grupo.

A Suno Asset é uma gestora independente criada com o propósito de ajudar o investidor a conquistar a sua independência financeira, preservando e rentabilizando seu patrimônio por meio de fundos que superem os seus respectivos benchmarks.

Sob a filosofia do investimento de longo prazo e do value investing, temos o dever fiduciário de fazer as melhores escolhas para os nossos cotistas, de forma transparente e com eficiência de custos.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso ou taxa de saída.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos poderão, a critério da Administradora, em comum acordo com a Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação deverá ser pago no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do dia 15 (quinze) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil ou, conforme o caso, antecipada para o pregão imediatamente anterior, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Política de Voto da Gestora

A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.suno.com.br/asset/politicas/>.

Remuneração dos Prestadores de Serviço

Taxa Global

A Classe está sujeita à taxa global de 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre valor contábil do patrimônio líquido (“Taxa Global”). Nos termos do Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, a Taxa Global engloba o somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição, se houver

A Taxa Global e a Taxa Global máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe.

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: [https://www.suno.com.br/asset/ \(“Sumário de Remuneração”\)](https://www.suno.com.br/asset/('Sumário de Remuneração')).

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o prazo de duração do da Classe entre a Administradora e a Gestora (“Prestadores de Serviços Essenciais”), desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão ia entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão refletem a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.

Para fins de clareza, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas 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.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

A Taxa de Administração já engloba a remuneração dos serviços prestados pelo custodiante, de forma que não haverá acréscimos de encargos à Classe em razão dos serviços de custódia das Cotas.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, este Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada.



Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Gestão, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 60 (sessenta) meses da remuneração a que a Gestora faz jus, sendo certo que tal valor não poderá ser inferior à média dos montantes pagos à Gestora a título de Taxa de Gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a destituição, e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Multa por Destituição**”).

A Multa por Destituição devida à Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora (“**Nova Taxa de Gestão**”); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Multa por Destituição, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Gestão que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída sendo certo que, desse modo, a Multa por Destituição não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração e Taxa de Gestão previstos nesse Regulamento.

Para fins desse Regulamento considerar-se-á “**Justa Causa**”: conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou no acordo operacional firmado entre a Administradora e a Gestora legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Não será devida nenhuma Indenização da Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela destituição.

Conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM sobre a multa por destituição de gestor em reunião de 1º de abril de 2025, a Multa por Destituição poderá ser objeto de pedido de adequação por parte da CVM.

Taxa de Performance

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a ser apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pela Gestora.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um spread de 7% (sete por cento) ao ano. O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

(a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

(b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil da Classe utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$



PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de:

$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

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

Publicidade da Oferta

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

- (i) Coordenador Líder: <https://qitech.com.br/dtvm/> Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada);
- (ii) Administradora: <https://qitech.com.br/dtvm/> Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada);
- (iii) 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);
- (iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (v) B3: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vi) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

Adicionalmente, o histórico de performance da Classe e eventuais informações adicionais sobre a Classe poderão ser obtidas no seguinte website: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/snel11/>.



Classificação ANBIMA da Classe

Nos termos do Regulamento, para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão anterior e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10”, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como “Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa” e “Segmento ANBIMA: Outros”.

Com a vigência do novo Código ANBIMA de Administração e Gestão e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, o Fundo é classificado, na presente data, como “Tijolo Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Multicategoria”.

Assembleia Geral dos Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe (“Assembleia Geral de Cotistas”):

- I. as demonstrações contábeis na forma da Cláusula 0 do Regulamento;
- II. a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- III. fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, na forma do Capítulo 13 do Anexo Descritivo ao Regulamento;
- IV. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 11.3 do Regulamento e no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- V. o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo (conforme definido no Regulamento) e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo Descritivo ao Regulamento;
- VI. a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou da Classe;
- VII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Res CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e taxa de gestão.

Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados do encerramento do exercício social.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 0 do Regulamento.

As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas enumerará, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a Administradora enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 0 do Regulamento, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos, em caso de assembleia geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias corridos, em caso de assembleia geral extraordinária, observado o prazo específico em caso de consulta formal.

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as informações de que trata o item acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da referida Assembleia Geral de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata a Cláusula 0 do Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas de matéria ordinária.

O percentual de que trata a Cláusula 0 do Regulamento deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.

Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

O pedido de convocação pela Gestora ou por Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.



A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada:

- (a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora pelo menos 2 (duas) horas antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

Será admitida que as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, devendo constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico. Sendo certo que os prazos para resposta e data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento e a limitação do disposta na Cláusula 11.24.2 do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “b”, “d”, “h” e “j” da Cláusula 11.5 do Regulamento; ou (c) independentemente do número de cotistas, no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe para deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “c”, “f” e “k” da Cláusula 11.5 do Regulamento, bem como para as deliberações relativas à matéria prevista no inciso “d” da Cláusula 11.5 do Regulamento se a alteração do Regulamento alterar a Cláusula 11 e seguintes do Regulamento (“Quórum Qualificado”).

Os percentuais referidos nos incisos do caput devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas ou na conta de depósito na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia Geral de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato, o qual deverá ter sido constituído há menos de um ano, à mesa para sua conferência, utilização e arquivamento pela Administradora.



Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) A Administradora, a Gestora ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe;
- (b) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (c) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e
- (d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplicam as vedações previstas acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe, as pessoas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(d)” acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea “(d)” acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

Além das hipóteses previstas acima, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia Geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXOS

- Anexo I** Estudo de Viabilidade
- Anexo II** Ato de Aprovação da Oferta
- Anexo III** Regulamento
- Anexo IV** Informe Anual da Classe



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo I

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DA CLASSE ÚNICA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Data Base

A data base desse Estudo de Viabilidade é 03 de julho de 2025.

Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi realizado pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestora”) com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública, sob rito de registro automático, da 4ª emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Estudo”, “Oferta”, “Classe” e “Fundo”, respectivamente).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária da 4ª Emissão de Cotas da Classe Única do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário IS Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”).

Este Estudo foi elaborado visando informar aos cotistas da Classe a respeito da estratégia de alocação de capital adotada pela Gestora, os resultados e desempenho histórico da Classe. O Estudo e suas conclusões dependem de diversas variáveis, tais como as relacionadas a taxas de juros e inflação futuras, entre outras. As premissas foram estimadas com base em um racional econômico-financeiro.

Assim sendo, o Estudo não deve ser considerado como uma garantia ou promessa de rentabilidade futura, mas, sim, uma tentativa de mostrar aos investidores a estratégia a ser adotada, os fundamentos que a sustentam e as projeções econômico-financeiras.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A CLASSE ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DA CLASSE PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL A CLASSE ATUA, PODENDO A GESTORA, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELA GESTORA, CASO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELA GESTORA E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA A CLASSE.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DA CLASSE ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DA CLASSE.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Disclaimer: 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 da Classe, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, (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 a Classe. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

Resumo de Tese

A Casse tem como objetivo o desenvolvimento de usinas fotovoltaicas ou compra de projetos já finalizados, caso atinja as métricas de retorno esperadas, visando o ganho de capital. Após as obras serem finalizadas, as usinas passam por um processo de conexão junto a infraestrutura da distribuidora local, para depois serem locadas à consumidores que buscam usufruir dos benefícios da geração distribuída.

A Gestora vislumbra como vantagens da Classe, primeiramente, os projetos de geração distribuída, que são focados em clientes de baixa tensão, tendo possibilidade de obter retornos reais acima de dois dígitos. Ademais, o Fundo conta com a estrutura de Fundo de Investimento Imobiliário, trazendo consigo a possibilidade de isenção de Imposto de Renda na receita dos projetos. Além disso, o Fundo contribui para a transição energética do país, reduzindo emissões de gases de efeito estufa e aumentando a segurança energética.

Visão atual

A primeira distribuição pública de cotas da Classe ocorreu em dezembro de 2022, sendo que, por meio da Oferta a Classe realizará a quarta distribuição pública de cotas. Atualmente o Fundo possui 38.334.202 (trinta e oito milhões, trezentas e trinta e quatro mil, duzentas e duas) cotas, cujo valor patrimonial é de R\$ 8,08 (oito reais e oito centavos), e 31.782 (trinta e um mil, setessentos e oitenta e dois) cotistas (mai/25).

A Classe está sujeita à taxa global de 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio líquido (“Taxa Global”) para pagamento da taxa de administração, da taxa de gestão e para pagamento aos serviços de custódia, observado que, independentemente do percentual indicado acima, a **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de administrador da Classe (“Administradora”) fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://www.suno.com.br/asset/>.

Performance histórica

Após a primeira emissão de cotas, a Classe ficou em período de *lock-up* por 12 (doze) meses, sendo que em dezembro de 2023 as cotas foram liberadas para negociação na B3. Desde a primeira emissão de cotas, em dezembro de 2022, até junho de 2024 a Classe apresentou performance equivalente a 61,21%, enquanto os *benchmarks* apresentaram valores abaixo, sendo 33,64% para o CDI, 33,68% para o IPCA + 7,00% (sendo este o *benchmark* definido no regulamento do Fundo), e 23,23% para o IFIX.

Objetivo da Classe e Política de Investimentos

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, bem como o fomento da transição energética brasileira para fontes mais sustentáveis, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica de matriz limpa, tal como solar, eólica, hidrelétrica, entre outras (“Imóveis Alvo”), por meio da aquisição de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados à geração de energia elétrica por fontes limpas (como solar, eólica, hidrelétrica), para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, incluindo bens e direitos a eles relacionados; (ii) investimento indiretos em Imóveis Alvo, mediante a aquisição de: (a) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE), cujo objeto social seja compatível com as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, direta ou indiretamente; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), cuja política de investimento esteja limitada às atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE cujo objeto seja investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que não tenham lastro a geração de energia proveniente de matriz fóssil, de forma a não comprometer o objetivo sustentável da Classe; e (iv) debêntures, desde que (a) emitidas por companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (c) não estejam relacionadas à geração de energia por matriz de combustível fóssil (“Debêntures”); (sendo que, os Imóveis Alvo, os ativos referidos nas alíneas “a” a “c”, os CRI e as Debêntures são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Alvo”).

As aquisições dos Ativos Alvo pela Classe deverão obedecer à política de investimento da Classe e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, 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.

A Classe é classificada como uma classe de investimento sustentável nos termos definidos pela Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais - ANBIMA. Desta forma, a Gestora se compromete a adotar estratégias de investimento que assegurem a aderência da Classe às práticas e parâmetros estabelecidos para fundos desta natureza. A metodologia e o Relatório ASG anual da Classe, elaborado pela Gestora conforme modelos disponibilizados pela ANBIMA, estão disponibilizados para cotistas e para o público geral através do link: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/snel11/>.

A Gestora possui política própria para cumprir o mandato IS, disponível em seu website, que analisa o impacto que os ativos alvos causam ou poderão causar ao meio ambiente. Nessa linha, são utilizadas as seguintes metodologias para avaliação dos ativos que serão objeto de investimento pela Classe: (i) filtro positivo, que assegura que os projetos selecionados são de matrizes limpas; (ii) filtro negativo, que exclui projetos de matriz fóssil; (iii) análise de reputação e risco de imagem, que contempla a verificação de mídias negativas relacionadas às partes envolvidas nos ativos a serem investidos, incluindo tema ambiental; (iv) conferência de fontes públicas para verificação de existência de critérios ambientais negativos; (v) condução de *due diligence* dos imóveis e demais partes envolvidas na transação de compra e venda, que inclui a verificação de certidões ambientais; e (vi) realização de visita *in loco* quando da suspeita de presença de mata nativa, virgem ou recuperada, reserva legal ou área de preservação permanente no imóvel. Os resultados apurados nas análises são compilados na apresentação realizada ao Comitê de Investimento para deliberar a aquisição de ativos, sendo a aprovação do investimento sujeita ao resultado satisfatório da *due diligence*.

A administração da Classe se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 9.1 do Anexo Descritivo da Classe ao Regulamento.

Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos” e, em

conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”): (i) letras de crédito imobiliário; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (v) 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; (vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; ações, (vii) 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; (viii) imóveis que não sejam Imóveis Alvo; e (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

A Classe poderá investir em derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme a Resolução CVM 175. Adicionalmente, no caso de integralização de cotas da Classe em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela assembleia geral de cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se

configurar um conflito de interesses. Na hipótese de integralização de cotas da Classe em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe (em conjunto, “Ativos Financeiros”), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175.

Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance da Classe; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela Classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio da Classe; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

Caso a Classe venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme aplicável, previstos na Resolução CVM 175, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Objetivo da Gestora com a Oferta

O objetivo da Gestora da Classe com a Oferta é o aumento:

- a. do montante capitado, possibilitando a maior distribuição geográfica, a ampliação da capacidade instalada e o número de projetos;
- b. dos rendimentos distribuídos aos cotistas após a Oferta; e
- c. do portfólio após a emissão.

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.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “*Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora*” do Prospecto Definitivo.

DocuSigned by
Vitor Lopes Duarte
Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA:11304223000169
CPF: 09965043701
Data/Hora de Assinatura: 7/21/2025 | 9:04:47 AM CDT
O: KCP-Brazil, OU: Certificado Digital P.J A1
C: BR
E-mail: KCP@kcp.com.br
566FFC35D9084C2...

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Responsável pelo Estudo de Viabilidade:

DocuSigned by
Vitor Lopes Duarte
Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA:11304223000169
CPF: 09965043701
Data/Hora de Assinatura: 7/21/2025 | 9:04:57 AM CDT
O: KCP-Brazil, OU: Certificado Digital P.J A1
C: BR
E-mail: KCP@kcp.com.br
566FFC35D9084C2...

Vitor Lopes Duarte

099.650.473-01

ANEXO A

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas
Julho de 2025

Montante da Oferta
R\$ 659.348.274,40

Preço da Emissão
R\$ 8,60

CNPJ: 43.741.171/0001-84
Classificação ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Multiestratégia - Gestão Ativa – Outros

SUNO (ASSET)

► Estratégia em volta da tese

Sobre o SNEL11

O SNEL é um fundo que visa **desenvolver projetos de energia limpa**, atuando tanto na construção como na comercialização do ativo.

O foco atual está no desenvolvimento de **usinas fotovoltaicas** ou compra de projetos já finalizados, caso atinja as **métricas de retorno esperadas**. Após as obras serem finalizadas, as usinas passam por um processo de **conexão junto a infraestrutura da distribuidora local**, para depois serem locadas à consumidores que buscam **usufruir dos benefícios da geração distribuída**.

Os contratos de locação são feitos através das modalidades "Take or Pay" ou Energia compensada, e geralmente tem **prazo de 10 a 15 anos**.

Vantagens da Tese

-  **Projetos de Geração Distribuída**, focado em clientes de baixa tensão, com possibilidade de retornos reais acima de dois dígitos.
-  **Estrutura de Fil**, que traz consigo a possibilidade isenção de IR na receita dos projetos.
-  **Consultores e especialistas** no setor de energia diretamente envolvidos na tese.
-  **Contribuição para a transição energética do país**, reduzindo emissões de GEE e aumentando a segurança energética



Cenário atual de Geração Solar

Um setor de geração de energia limpa e renovável, que apresenta uma trajetória de crescimento ascendente que se fortalece ano após ano.

Breve histórico do setor

O desenvolvimento da energia solar no Brasil **teve seu início em 2012**, com a instalação pioneira dos primeiros sistemas fotovoltaicos no país. Essa trajetória foi impulsionada pela combinação de **incentivos governamentais** para a adoção de fontes renováveis, como a solar, com o rápido **avanço tecnológico** na produção dessa energia. No período entre 2016 e 2018, houve um salto **de mais de 10 vezes** na capacidade de energia solar no Brasil. Durante esses anos, aproximadamente **41 mil novas usinas** foram implantadas em território nacional, elevando a participação da energia solar na matriz energética nacional de 0,1% para 1,4%. Até o ano de 2022, o Brasil já contabilizava cerca de **500 mil usinas fotovoltaicas**.

Crescimento do setor nos últimos anos - MW



Fatores em destaque



Crescimento expressivo do setor nos últimos anos. De acordo com a Greener, 99,6% das cidades brasileiras contam com pelo menos um sistema FV instalado de GD.

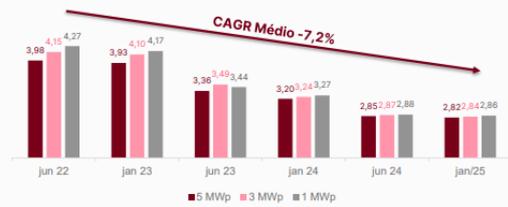


Alta representatividade da geração solar na transição energética do país, visando atingir uma matriz 100% limpa e renovável;



Preço dos sistemas FV em queda, composto pela soma dos kits fotovoltaicos + preço do serviço de integração. É obtido por meio da análise de preços fornecidos por milhares de integradores que respondem às Pesquisas GD realizadas semestralmente pela Greener.

Preço dos sistemas FV (R\$/ Wp)



Cenário atual de Geração Solar

Um setor de geração de energia limpa e renovável, que apresenta uma trajetória de crescimento ascendente que se fortalece ano após ano.

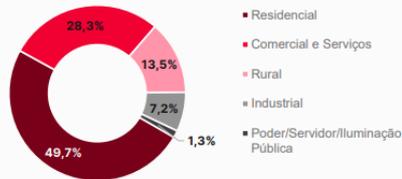
Lei 14.300

Conhecida como marco legal da **microgeração** (potência de até 75 Kw) e **minigeração** (potência de até 5 MW) **distribuída**, a lei foi criada em 6 de janeiro de 2022, a fim de garantir maior **segurança jurídica e estabilidade ao mercado**.

Os principais impactos foram as modalidades de transição, chamadas de **GD I, GD II, GD III**. Estas modalidades definem as regras de compensação dos créditos de energia gerados, impactando diretamente na viabilidade econômica de cada projeto.

Conforme a modalidade em que o projeto estiver enquadrado, pode **não ser possível realizar a compensação integral** do valor correspondente à energia gerada, uma vez que determinados custos tarifários poderão ser aplicados ao longo do processo.

Classes de Consumo em GD Solar - MW



Modalidades de Transição

GD I: Conexões solicitadas até 7 de janeiro de 2023, que possuem o direito à compensação integral das componentes tarifárias (direito adquirido).

GD II: A partir de 2023, projetos compensam todas as componentes tarifárias, exceto a TUSD Fio B, de forma gradual. O percentual começa em 15% em 2023, aumentando gradualmente até 90% em 2028.

GD III: Projetos de autoconsumo remoto com potência superior a 500 kW, ou geração compartilhada. Compensam todas as componentes tarifárias, exceto a TUSD Fio B e 40% do Fio A, além de outros encargos associados.

Impacto Médio na Compensação de Créditos*



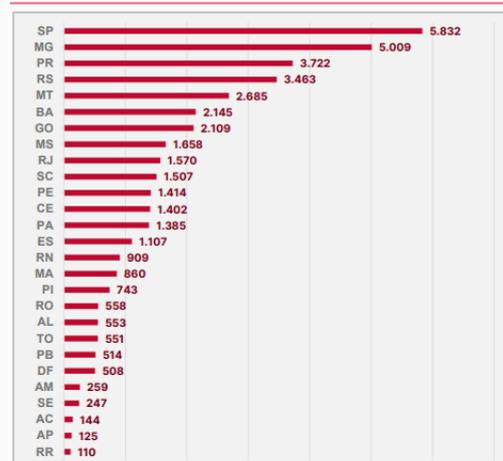
Cenário atual de Geração Solar

Um setor de geração de energia limpa e renovável, que apresenta uma trajetória de crescimento ascendente que se fortalece ano após ano.

Ranking Potência Instalado por Município - MW



Potência Instalada por Estado - MW



Portfólio Atual de Usinas - SNELL11

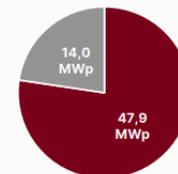
UFV	Distribuidora	Fase	Capacidade Instalada	Tipo de Locação	Vencimento	Inquilino	EPC
Itabora	CEMIG - MG	Operação	3,06 MWp	Take or Pay	jun/33	CMU	Enerside
San Remo	CEMIG - MG	Operação	4,76 MWp	Take or Pay	fev/39	Matrix	Impetus
Petrolina	CELPE - PE	Operação	5,02 MWp	Compensada	mai/34	Lemon	Voltxs
Amontada 2	ENEL - CE	Operação	1,20 MWp	Compensada	jan/39	9Energia	9Energia
Mundo Melhor	EQTL - GO	Operação	7,00 MWp	Compensada	mai/30	NUV	Impetus
Liberdade	EQTL - GO	Conexão	7,00 MWp	-	-	-	Impetus
São Bento Abade	CEMIG - MG	Conexão	7,00 MWp	-	-	-	Impetus
Pirassununga	ELEKTRO - SP	Operação	3,36 MWp	Take or Pay	dez/39	Safira	Splendor
Carmo	Light - RJ	Operação	10,65 MWp	Compensada	mai/50	NUV	Ecolampe
Angra	Light - RJ	Operação	4,62 MWp	Compensada	mai/50	NUV	Ecolampe
Pains	CEMIG - MG	Operação	3,66 MWp	Compensada	mai/50	NUV	Ecolampe
Catena	CEMIG - MG	Operação	3,65 MWp	Híbrido	out/39	Matrix	Insol
Malbec	CEMIG - MG	Operação	0,76 MWp	Híbrido	out/39	Matrix	Insol
Rutini	CEMIG - MG	Operação	0,08 MWp	Compensada	abr/28	Juntos	Insol
Elói	CEMIG - MG	Operação	0,04 MWp	Compensada	abr/29	Juntos	Insol

Distribuição geográfica dos ativos



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

% de ativos em operação e conexão



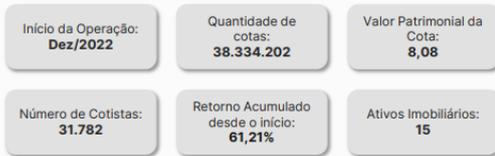
■ Operação (MWp) ■ Conexão (MWp)

Detalhamento do Portfólio

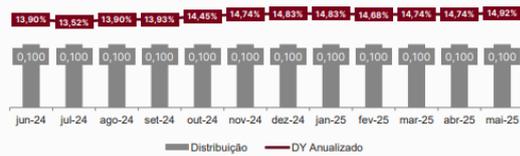


Visão atual e performance histórica

SNEL11 – Visão Atual



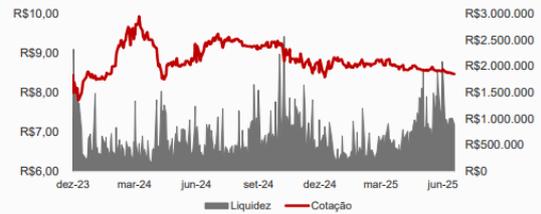
Rendimentos x Cota Mercado¹



Performance SNEL x Indexadores

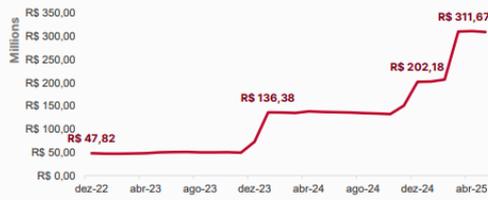


Cotação e Liquidez – Desde a Listagem

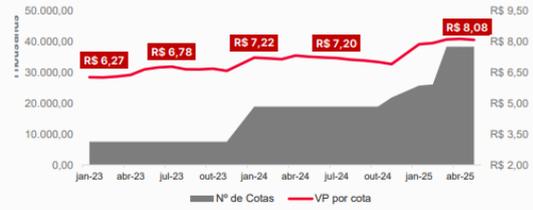


Visão atual e performance histórica

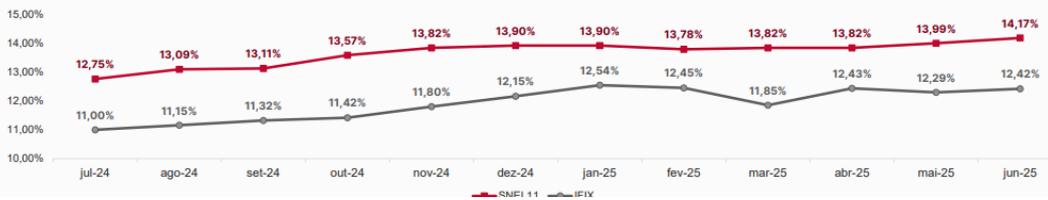
Evolução de Patrimônio Líquido



Evolução do Valor Patrimonial por Cota

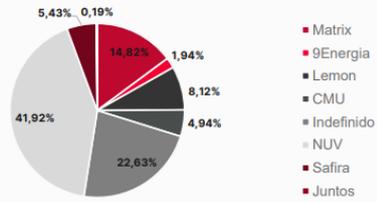


DY SNEL Vs IFIX (UDM)

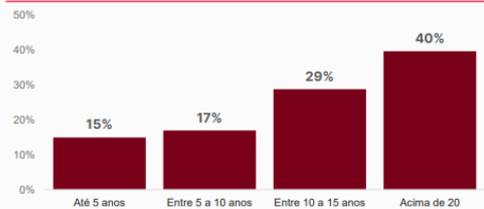


Visão atual e performance histórica

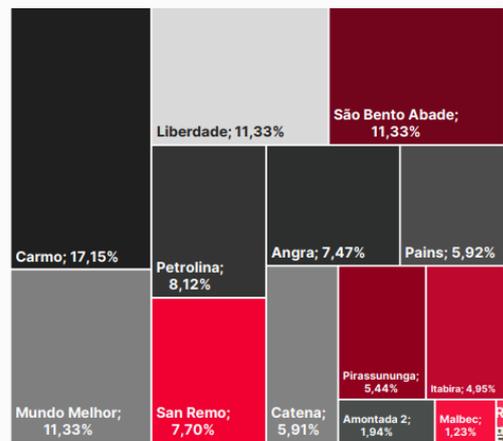
Composição do Portfólio por Inquilino



Vencimento dos Contratos



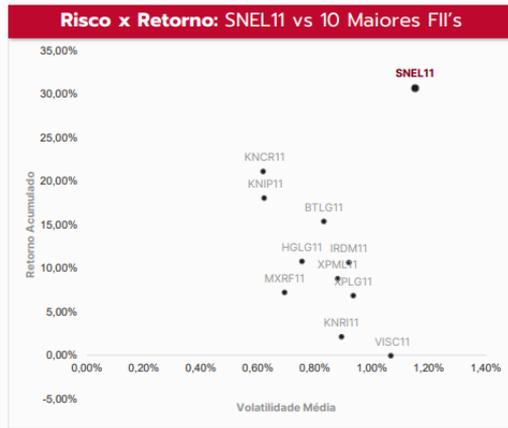
Exposição por Ativo



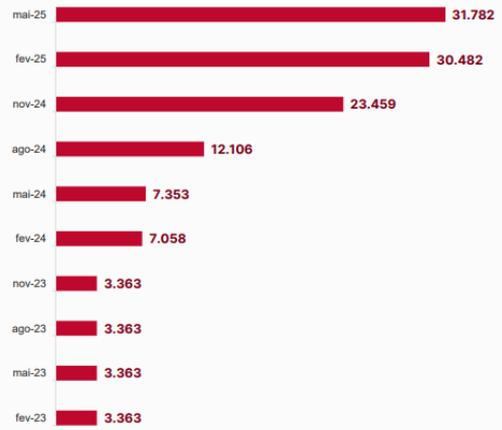
Fonte: Proton Asset, Elaborado por Suno Asset

Visão atual e performance histórica

Risco x Retorno desde o início da Listagem*



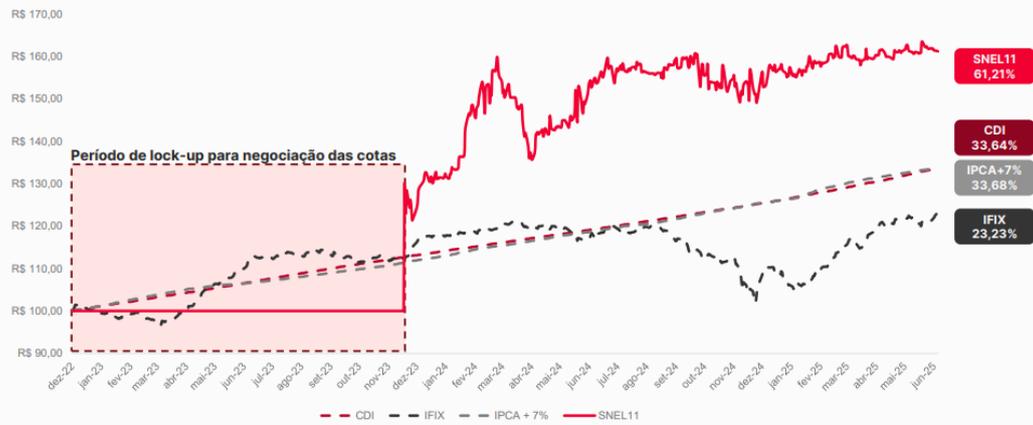
Evolução do Número de Cotistas



Fonte: Quantum Axis. Elaboração Suno Asset ; O fundo foi listado em 13/12/2023

Visão atual e performance histórica

Performance histórica SNE11 X Indicadores – Desde o início do Fundo



Fonte: Quantum Axis. Elaboração Suno Asset

Destinação dos Recursos

Os recursos da 4ª Emissão serão utilizados, a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos e métricas de retorno esperadas.

Pipeline Indicativo de Projetos

ID	Classificação	UF	MWp	Capex R\$ Milhões	NOI Rate %	Rendimento Estimado por nova cota da Emissão ¹		
						-10%	2026 E	+10%
			139,3	686,31	15,15%	R\$ 0,09	R\$ 0,105	R\$ 0,11
1	Brownfield	RS	9,1	37,39	14,96%	R\$ 0,093	R\$ 0,103	R\$ 0,114
2	Brownfield	BA	5,3	23,83	15,03%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,114
3	Brownfield	MT	3,5	16,89	15,54%	R\$ 0,097	R\$ 0,107	R\$ 0,118
4	Brownfield	GO	4,2	21,01	14,95%	R\$ 0,093	R\$ 0,103	R\$ 0,114
5	Brownfield	CE	4,0	23,41	15,10%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,115
6	Brownfield	MG	1,2	5,64	17,21%	R\$ 0,107	R\$ 0,119	R\$ 0,131
7	Brownfield	DF	3,4	18,03	16,15%	R\$ 0,101	R\$ 0,112	R\$ 0,123
8	Brownfield	MS	6,7	35,59	19,74%	R\$ 0,123	R\$ 0,137	R\$ 0,150
9	Brownfield	PR	6,8	31,95	13,93%	R\$ 0,087	R\$ 0,096	R\$ 0,106
10	Brownfield	RJ	3,3	16,51	13,85%	R\$ 0,085	R\$ 0,094	R\$ 0,104
11	Brownfield	MG	13,3	65,17	16,52%	R\$ 0,103	R\$ 0,114	R\$ 0,126
12	Brownfield	MT	6,2	29,62	13,83%	R\$ 0,086	R\$ 0,096	R\$ 0,105
13	Brownfield	PE	6,1	30,58	14,59%	R\$ 0,091	R\$ 0,101	R\$ 0,111
14	Brownfield	PE	17,4	90,28	14,82%	R\$ 0,092	R\$ 0,103	R\$ 0,113
15	Brownfield	MG	5,6	27,44	17,39%	R\$ 0,108	R\$ 0,120	R\$ 0,132
16	Brownfield	RJ	2,8	14,58	16,09%	R\$ 0,100	R\$ 0,111	R\$ 0,122
17	Brownfield	MG	3,6	18,14	13,52%	R\$ 0,084	R\$ 0,094	R\$ 0,103
18	Brownfield	PR	13,0	58,55	14,25%	R\$ 0,089	R\$ 0,099	R\$ 0,108
19	Greenfield + RMG ²	BA	6,7	33,60	14,50%	R\$ 0,090	R\$ 0,100	R\$ 0,110
20	Greenfield + RMG	RJ	6,7	35,62	12,97%	R\$ 0,081	R\$ 0,090	R\$ 0,099
21	Greenfield + RMG	GO	7,0	35,00	15,10%	R\$ 0,094	R\$ 0,104	R\$ 0,115
22	Greenfield + RMG	MG	3,5	17,50	15,13%	R\$ 0,094	R\$ 0,105	R\$ 0,115

¹ Considera os custos estimados da emissão; ² Ativos Greenfield que carregam mecanismo de RMG visando eliminar os riscos de obra.

Highlights

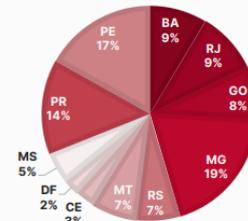
 **Aumento do Resultado Distribuível médio¹**

 **+130 MWp Capacidade**

 **+650mm em Capex mapeados**

 **NOI Rate Médio Esperado >15%**

Distribuição Geográfica por MWp



Destinação dos Recursos

Os recursos da 4ª Emissão serão utilizados, a depender do montante efetivamente captado, para aquisição de ativos que atendam a Política de Investimentos e métricas de retorno esperadas.

Cenário do Fundo Pré/Pós a 4ª Emissão

	Atual	Pós Oferta ¹
Montante Captado	R\$ 304.986.433	R\$ 991.300.728
Rendimentos	R\$ 0,100	R\$ 0,104
Exposição Distribuidoras	6	12
Distribuição Geográfica	MG, GO, PE, CE, SP, RJ	MG, GO, PE, CE, SP, RJ, BA, RS, MT, DF, MS, PR
Estado de > Exposição	37%	25%
Capacidade Instalada	62 MWp	201 MWp
Nº de Projetos	15	37
% Portfólio Operacional	77%	93%

Highlights

 **~200 MWp de Capacidade Instalada Total**

 **Exposição a 12 Estados**

 **~4% de Crescimento nos Rendimentos Projetados**

 **+90% do Portfólio com geração de caixa**

Portfólio Atual



Portfólio Pós Emissão



¹ Considera-se a captação integral e realização do investimento no pipeline indicativo.

Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Aviso Legal

SUNO | ASSET | CVM | IA

ESTE MATERIAL FOI PREPARADO PARA USO EXCLUSIVO DA SUNO ASSET EM SUAS APRESENTAÇÕES INSTITUCIONAIS E POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO CONSTITUINDO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA DO PROSPECTO, SE HOUVER, E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL DA SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO E DE TRIBUTAÇÃO. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Saiba mais em: www.suno.com.br/asset/fundos/suno-fic-fia/.

A Suno Gestora de Recursos Ltda. ("Suno Asset") é gestora do fundo apresentado neste material e pertence ao grupo empresarial Suno ("Grupo Suno"), o qual contempla também as empresas Suno Research, Suno Índices e Suno Consultoria. As empresas, ainda que parte do Grupo Suno, possuem estruturas segregadas e autônomas.

O conteúdo deste material não pode ser reproduzido e/ou distribuído sem a expressa autorização do Grupo Suno.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0672F604-7264-4116-B4B0-2434AE3E768C	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Estudo de Viabilidade - FII SNEL - TCMB 21072025 Versão Assinatura.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 16	Signatures: 2
Certificate Pages: 3	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Maria Macedo
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	MMacedo@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original	Holder: Maria Macedo	Location: DocuSign
7/21/2025 7:26:30 AM	MMacedo@mayerbrown.com	

Signer Events

Vitor Lopes Duarte
 vitor.duarte@suno.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 7/21/2025 9:04:26 AM
 ID: f7e187d8-4a74-4d70-87b7-bfb3206053cb

Signature

DocuSigned by:

 566FFC35D9D84D2...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 149.102.233.149

Timestamp

Sent: 7/21/2025 7:28:14 AM
 Viewed: 7/21/2025 9:04:26 AM
 Signed: 7/21/2025 9:05:01 AM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/21/2025 7:28:14 AM
Certified Delivered	Security Checked	7/21/2025 9:04:26 AM
Signing Complete	Security Checked	7/21/2025 9:05:01 AM
Completed	Security Checked	7/21/2025 9:05:03 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo II

Ato de Aprovação da Oferta



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DA GESTORA DA CLASSE ÚNICA DO
SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 43.741.171/0001-84**

Por este instrumento particular (“Instrumento”), a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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, 2.041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestora”), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de gestora da **CLASSE ÚNICA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), regulado nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, administrado pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, CEP 01452-919, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, 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 26 de junho de 2009 (“Administradora”), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato da Gestora, nos termos da Cláusula 5.1 do anexo descritivo da classe constante no regulamento do Fundo (“Anexo” e “Regulamento”, respectivamente), que permite à Gestora realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para o fim de cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, **RESOLVE APROVAR** a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas da Classe (“Emissão”), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação da Administradora (“Coordenador Líder”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), conforme abaixo:

- A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de novas cotas da Classe;
- B. **Número de Séries das Cotas da Emissão:** a Emissão será realizada em série única;

- C. **Quantidade de Cotas da Emissão:** 76.668.404 (setenta e seis milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quatro) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- D. **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** R\$ 8,32 (oito reais e trinta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, definido com base nas perspectivas de rentabilidade, nos termos do item (ii), inciso (a) da Cláusula 5.2 do Anexo, e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço por Nova Cota”), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”);
- E. **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, no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, em um percentual fixo de 3,33% (três inteiros e trinta e três centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,28 (vinte e oito 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, coordenação e distribuição, (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 e custos de marketing em geral, e (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta (“Taxa de Distribuição”);
- F. **Taxa de Ingresso:** não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas;
- G. **Preço de Subscrição:** considerando a Taxa de Distribuição e o Preço por Nova Cota, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar, no ato de subscrição e integralização, o valor correspondente a R\$ 8,60 (oito reais e sessenta centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- H. **Taxa de saída:** não será cobrada taxa de saída dos Investidores (conforme definido abaixo);
- I. **Montante da Oferta:** até R\$ 637.881.121,28 (seiscentos e trinta e sete milhões, oitocentos e oitenta e um mil, cento e vinte e um reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota (“Montante da Oferta”), podendo tal montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;

J. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida 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 (conforme definido abaixo) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, totalizando R\$ 9.984.000,00 (nove milhões, novecentos e oitenta e quatro mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, 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. Em caso de Distribuição Parcial, 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, 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, Direito de Subscrição de Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item “(ii)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo (abaixo definido). 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, observados os Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo), 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. 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 os Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo), 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. Para os fins da Emissão, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o

processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e/ou do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária;

- K. Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo a ser observado pelos Investidores para subscrição das Novas Cotas é de 1 (uma) Nova Cota, correspondente ao Preço de Subscrição
- L. Destinação dos Recursos da Emissão:** os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pela Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida na Cláusula 9 e seguintes do Anexo;
- M. Forma de Distribuição das Cotas da Emissão:** oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, observado o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA (“ANBIMA” e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente), conforme previsto no artigo 26, inciso VII, alínea “d”, da Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- N. Tipo de Distribuição:** Primária;
- O. Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), inclusive pessoas físicas e jurídicas que formalizem pedidos de subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.005,76 (um milhão, cinco reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 120.193 (cento e vinte mil, cento e noventa e três) 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 ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem pedidos de subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta em valor igual ou inferior a R\$ 999.997,44 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 120.192 (cento e vinte mil, cento e noventa e duas) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Público Alvo da Oferta”);

- P. Cotas do Lote Adicional:** não haverá opção de lote adicional no âmbito da Oferta;
- Q. Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe 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;
- R. Forma de Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- S. Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas da Classe, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta, bem como observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas mediante a compensação de créditos que determinados investidores tenham contra o Fundo oriundos de operações de aquisição de direitos relativos a imóveis e/ou cotas de sociedade de propósito específico que detenham imóveis e/ou direitos relativos a imóveis. 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;
- T. Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e aos procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência ("Data-Base"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência conforme cronograma da Oferta ("Direito de Preferência"), nos termos do item (b) da Cláusula 5.2 do Anexo. Em conformidade com o item (c) da Cláusula 5.2 do Anexo do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- U. Fator de Proporção:** o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,000000000000 a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

- V. **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 (conforme definido abaixo) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras, equivalentes 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 (“Direito de Subscrição das Sobras” e “Sobras”), respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal Direito de Subscrição das Sobras corresponde ao prazo indicado no cronograma da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito no âmbito do exercício do 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;
- W. **Montante Adicional:** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).
- X. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- Y. **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- Z. **Coordenador Líder:** a distribuição das Novas Cotas da Emissão terá como coordenador líder a Administradora. Adicionalmente, a Oferta poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio de carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 e/ou por meio de termo de adesão ao contrato de distribuição a ser disponibilizado pelo Coordenador Líder (“Participantes Especiais”), nos termos da Resolução CVM 160 e demais

leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

AA. Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento. Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 14 de julho de 2025

DocuSigned by
Vitor Lopes Duarte
Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA 1130422000189
CPF: 09465843791
Data/Hora da Assinatura: 21/07/2025 14:28:46 PM CDT
O: ICP-Brasil, Obj: Certificado Digital P1 A1
C: BR
E-mail: info@sunogestora.com.br
566FFC35D0084D2

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora

Certificate Of Completion

Envelope Id: CD767D09-BB1F-407F-9D8A-E8698A0E9F40	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Ato do Gestor - FII SNEL (4ª Emissão) - TCMB 14072025 Versão Assinatura...	
Source Envelope:	
Document Pages: 7	Signatures: 1
Certificate Pages: 3	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Maria Macedo
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	MMacedo@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original	Holder: Maria Macedo	Location: DocuSign
7/14/2025 2:51:35 PM	MMacedo@mayerbrown.com	

Signer Events

Vitor Lopes Duarte
 vitor.duarte@suno.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
 Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 7/14/2025 4:06:27 PM
 ID: 7750619e-5237-4090-9566-a685182a48bb

Signature

DocuSigned by:

 566FFC35D9D84D2...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 179.191.93.66

Timestamp

Sent: 7/14/2025 2:54:54 PM
 Viewed: 7/14/2025 4:06:27 PM
 Signed: 7/14/2025 4:06:50 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/14/2025 2:54:54 PM
Certified Delivered	Security Checked	7/14/2025 4:06:27 PM
Signing Complete	Security Checked	7/14/2025 4:06:50 PM
Completed	Security Checked	7/14/2025 4:06:51 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



Anexo III

Regulamento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular,

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355 - 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de administradora do Fundo (conforme definido abaixo) (“Administradora”) e a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, na qualidade de gestora do Fundo (conforme definido abaixo) (“Gestora”), do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175” e “Fundo”, respectivamente), representados nos termos de seus documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** do **FUNDO**, nos termos do artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175, em razão de exigências apresentadas pela ANBIMA, nos termos do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), **RESOLVEM** alterar o regulamento para:

- A)** incluir a cláusula 5.2.2. do Anexo I ao Regulamento para prever o prazo máximo para a integralização ao patrimônio de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, nos termos do inciso X do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- B)** incluir o capítulo “15. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS” no Anexo I ao Regulamento, de forma a prever o número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia de cotistas e respectivo prazo de mandato, bem como os termos e condições gerais aplicáveis ao representante de cotistas, nos termos do inciso XIII do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- C)** alterar a redação do subitem (vi) do item (f) da cláusula 1.1.6. da parte geral do Regulamento, considerando que a constituição de ônus para garantir obrigações de cotistas é uma característica restrita a classes exclusivas, conforme artigo 32, §3º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- D) alterar a cláusula 8.1. do Anexo I ao Regulamento, de forma a excluir a menção à taxa de custódia e, conseqüentemente, excluir a menção à taxa de custódia ao longo do regulamento, bem como incluir a cláusula 8.7.3. para prever que a Taxa de Administração já engloba a remuneração dos serviços prestados pelo Custodiante, de forma que não haverá acréscimos de encargos à Classe em razão dos serviços de custódia das Cotas.

São Paulo/SP, 14 de julho de 2025.

DocuSigned by
Alexandre Celso
Assinado por: ALEXANDRE CALVO/08707894813
CPF: 08707894813
Diretoria de Administração - 17/14/2025 13:27:36 PM CDT
C: KIP-Signat, OU: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
PSEMP: AC VALU REB, v4
CSP:137AC8DA693

DocuSigned by
Ingrid Inacy Campos Sepulveda
Assinado por: INGRID ANNY CAMPOS SEPULVEDA
CPF: 2538870384
Diretoria de Administração - 17/14/2025 12:51:28 PM EDT
C: KIP-Signat, OU: AC VALU
C: BR
PSEMP: AC VALU REB, v4
CSP:137AC8DA693

**SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

DocuSigned by
Vitor Lopes Duarte
Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA-11304222000169
CPF: 0885824276
Diretoria de Administração - 17/14/2025 14:04:32 PM CDT
C: KIP-Signat, OU: Certificado Digital E.J.A.I.
C: BR
PSEMP: AC VALU REB, v4
CSP:137AC8DA693

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO A



REGULAMENTO DO SUNO ENERGIAS LIMPAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS
RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no
CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo. Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a cláusulas ou anexos aplicam-se a cláusulas e anexos deste Regulamento; (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vi) considerando que o Fundo possui classe única de cotas, todas as referências ao Fundo alcançarão sua classe de cotas e todas as referências à classe alcançarão o Fundo.

“Administradora”

A SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355 - 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, ou sua sucessora a qualquer título.

“Agência de Classificação de Risco”

Agência de classificação de risco que pode ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo, para realizar a avaliação de risco das Cotas, nos termos dispostos neste Regulamento.

“Anexo da Classe”

Os Anexos da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses.

“Anexos”

Todos os anexos, conjuntamente.

<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo e da Classe. Considerando que o Fundo possui classe única, a assembleia geral do Fundo e a assembleia geral da Classe se confundem.
<u>“Ativos”</u>	Ativos Alvo e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Significa (i) Imóveis Alvo, por meio da aquisição de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados à geração de energia elétrica por fontes limpas (como solar, eólica, hidrelétrica), para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, incluindo bens e direitos a eles relacionados; (ii) Investimentos indiretos em Imóveis Alvo, mediante a aquisição de: (a) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE), cujo objeto social seja compatível com as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, direta ou indiretamente; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), cuja política de investimento esteja limitada às atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE cujo objeto seja investir em Imóveis Alvo; (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que não tenham como lastro a geração de energia proveniente de matriz fóssil, de forma a não comprometer o objetivo sustentável do Fundo; (iv) debêntures, desde que: (a) emitidas por companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (c) não estejam relacionadas à geração de energia por matriz de combustível fóssil.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe.
<u>“Auditor Independente”</u>	Instituição que deverá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do Fundo e da Classe, conforme aplicável.
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil.
<u>“Classe”</u>	Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.

“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Consultor Especializado</u> ”	A O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Silva, 21, conjunto 101, CEP 22421-025, Ipanema, inscrita no CNPJ sob o nº 24.217.110/0001-78.
“ <u>Conta da Classe</u> ”	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
“ <u>Contrato de Consultoria</u> ”	Contrato celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, com interveniência da Gestora, e o Consultor Especializado.
“ <u>Cotas</u> ”	Cotas de emissão da Classe, sem distinção.
“ <u>Cotista</u> ”	O titular de Cotas, sem distinção.
“ <u>CRI</u> ”	Certificados de recebíveis imobiliários.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Subscrição Inicial</u> ”	A data da primeira subscrição e integralização de Cotas.
“ <u>Debêntures</u> ”	Debêntures, desde que (a) se trate de emissores registrados na CVM; (b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (c) não relacionados à geração de energia de matriz de combustível fóssil de forma a não causar dano ao objetivo sustentável da Classe.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Documento de Subscrição</u> ”	Documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

<u>“Eventos de Liquidação Antecipada”</u>	Eventos definidos na Cláusula 12 do Regulamento e detalhado no Anexo da Classe, cuja ocorrência enseja a observância dos procedimentos de liquidação da Classe e do Fundo, conforme dispostos no Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	O SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84, incluindo a sua Classe para todos os fins.
<u>“FII”</u>	Fundos de investimento imobiliário constituídos na forma prevista na Resolução CVM 175.
<u>“Gestora”</u>	A SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, ou sua sucessora a qualquer título.
<u>“IGP-M”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
<u>“Imóveis Alvo”</u>	Imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica de matriz limpa, tal como solar, eólica, hidrelétrica, entre outras.
<u>“Oferta Pública”</u>	Qualquer oferta pública da Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Patrimônio Líquido Negativo”</u>	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do Fundo (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
<u>“Política de Investimento”</u>	Política de investimento prevista no Capítulo 6 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe a ser observada pela Gestora na gestão profissional dos Ativos.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u>	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.

“ <u>Primeira Emissão</u> ”	A primeira emissão de Cotas da Classe.
“ <u>Regulamento</u> ”	Regulamento do Fundo, compreendendo os Anexos e os Suplementos para todos os fins.
“ <u>Resolução CVM 175</u> ”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”	Reserva para pagamento de despesas extraordinárias da Classe e/ou do Fundo, detalhada no Anexo da Classe.
“ <u>SPE</u> ”	Sociedades de propósito específico.
“ <u>SRC</u> ”	Sistema de Informações de Créditos do BACEN
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo à Administradora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”	Remuneração devida pelo Fundo à Gestora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

O **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, disciplinado pela Resolução CVM nº 175 e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e regido por este Regulamento, seus Anexos, seus respectivos Suplementos, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, em seus Anexos e respectivos Suplementos, se houver, terão o significado a eles atribuído no Glossário a este Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

O Fundo possui Classificação Anbima: “Multiestratégia - Gestão Ativa - Outros”

1. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

1.1. DA ADMINISTRADORA

1.1.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

1.1.2. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas em nos artigos 25 e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

- (a)** realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos que sejam imóveis ou SPE, em nome da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- (b)** controladoria do ativo e do passivo do Fundo e/ou da Classe;
- (c)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe;
- (d)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (e)** pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (f)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e/ou da Classe;
- (g)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (h)** manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

- (i) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;
- (j) cumprir as deliberações das Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (l) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;
- (m) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

1.1.3. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as Cotas.

1.1.4. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.1.5. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;

(c) escrituração de Cotas.

1.1.6. Compete ainda à Administradora, observado o disposto no regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (f) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (i) não integram o ativo da Administradora;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- (g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(iv) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e

(v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

1.1.7. Como custodiante somente receber ordens emitidas pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

1.1.8. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

1.1.9. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas à Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

1.1.10. Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas “a” e “b”.

1.1.11. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado.

1.2. DA GESTORA

1.2.1. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, respeitadas as atribuições específicas da Administradora e os limites legais e regulatórios, inclusive no que se refere aos Imóveis e às SPEs.

1.2.2. Incluem-se entre as obrigações da Gestora, além das demais previstas na Resolução CVM 175:

- (a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar dos Ativos que sejam considerados ativos financeiros, integrantes da política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- (b) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio da Classe;
- (c) monitorar os investimentos nos Ativos realizados pela Classe;
- (d) identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises

econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais Ativos à Administradora;

- (e) negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio da Classe e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- (f) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros
- (g) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- (h) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio da Classe;
- (i) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;
- (j) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;
- (k) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe na área imobiliária;
- (l) representar o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (m) recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe ou sua valorização.
- (n) representar o Fundo, inclusive votando em seu nome, em todas as assembleias de acionistas, reuniões de sócios e/ou assembleias de condôminos, relacionadas aos Imóveis Alvo e/ou às SPE, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outro ente público no tocante à administração dos Imóveis Alvo e/ou das SPE;
e

(o) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários e/ou SPEs que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, corretagem imobiliária, serviços de segurança, seguro patrimonial, limpeza, manutenção predial, construção, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários do Fundo e/ou SPEs sob a responsabilidade do Fundo.

1.2.3. Sempre que forem requeridas informações na forma da Alínea “a” acima, os prestadores de serviços essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe de Cotas e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais a classe tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

1.2.4. Caso a Gestora contrate parte relacionada a prestador de serviço essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

1.2.5. A Gestora deverá recomendar à Administradora a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações de SPE que invistam em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento, no Anexo e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou uma SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou SPE deva ser alienado, ou ainda encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pela Classe, recomendará à Administradora a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a Administradora e a Gestora.

1.2.6. A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

1.2.7. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

1.2.8. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

1.2.9. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.sunos.com.br/asset/politicas/>

1.2.10. A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

1.3. DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

1.3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- (b) renúncia; ou
- (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.3.2. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo e/ou da Classe impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo e/ou da Classe, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.3.3. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.

1.3.4. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

1.3.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 1.3.4 acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

1.3.6. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item 1.3.3 acima.

1.3.7. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

1.3.8. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

1.3.9. Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Gestão, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 60 (sessenta) meses da remuneração a que a Gestora faz jus, sendo certo que tal valor não poderá ser inferior à média dos montantes pagos à Gestora a título de Taxa de Gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a destituição, e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Multa por Destituição”).

1.3.10. A Multa por Destituição devida à Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Multa por Destituição, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Gestão que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída sendo certo que, desse modo, a Multa por Destituição não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração e Taxa de Gestão previstos nesse Regulamento.

1.3.11. Para fins desse Regulamento considerar-se-á “Justa Causa”: conforme determinado por sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou no acordo operacional firmado entre a Administradora e a Gestora legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

1.3.12. Não será devida nenhuma Indenização da Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela destituição.

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões

contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.2. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.3. Sem prejuízo as obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção; (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento as determinações quanto a prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no *website* dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

3. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE)

3.1. O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

3.2. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do Fundo, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 10.1 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 10.1 do presente Regulamento.

3.3. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.4. A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviço contratados,

desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.5. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do art. 117 da Resolução CVM 175, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.6. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

4. DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E SUA CLASSE

4.1. O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário (FII)”, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única (a Classe), cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e nos Anexos.

4.2. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

5. DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

5.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

6. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. A política de investimentos da Classe encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe.

7. DAS VEDAÇÕES

7.1. Em complemento às vedações descritas na Resolução CVM 175, é vedado à Administradora e à Gestora:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

- (c) contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (e) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (f) vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (h) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (i) a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado;
 - (ii) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - (iii) a classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
 - (iv) a Classe de cotas e o empreendedor;
- (i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (k) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (l) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido; e

(m) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.2. A vedação prevista na alínea (i) da cláusula anterior não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

7.3. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.4. A Gestora poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe.

7.5. É vedado à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da Administradora, da Gestora ou de agentes de garantias que representem o Fundo e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao Fundo e/ou à Classe.

8. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

8.1. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

8.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Caso a Classe aplique 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 Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

8.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado

8.4. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

8.4.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não isentos.

8.5. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

8.6. A Administradora e as Gestoras 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 estes.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, DAS COTAS E DOS ATIVOS

9.1. O Patrimônio Líquido da Classe equivale ao valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo, deduzidas as exigibilidades.

9.2. As Cotas terão seu valor calculado todo Dia Útil, nos termos descritos neste Regulamento.

9.3. A apuração do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo a Administradora manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

9.4. Os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe que sejam negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão marcados a mercado, nos termos da legislação em vigor e segundo os critérios de precificação da Administradora.

9.5. No caso de Imóveis Alvo, constituídos por imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora, pela Gestora, conforme o caso, ou por empresa especializada.

9.6. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação

elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre a Administradora e /ou a Gestora.

9.7. Caberá à Gestora, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 9.3 acima, quando aplicável, e informar à Administradora.

10. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituem despesas e encargos do Fundo, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance:

- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;
- (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;
- (d)** honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;
- (e)** emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (f)** despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com Devedor;
- (g)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

- (j) despesas com a realização de Assembleias Gerais de Cotistas;
- (k) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
- (n) distribuição primária das Cotas;
- (o) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (r) taxa máxima de distribuição das Cotas, se houver;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;
- (u) taxa de performance;
- (v) taxa máxima de custódia; e
- (w) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Res CVM 175.

10.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.4 deste Regulamento.

11. ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO, ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES

11.1. As alterações do Regulamento dependem da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 11.3 deste Regulamento.

11.1.1. Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, as alterações do Regulamento são eficazes, com relação a incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos do §2º do art. 119 da Res. 175 da CVM.

11.2. A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas.

11.3. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

11.3.1. As alterações referidas nas alíneas “(a)” e “(b)” da Cláusula 11.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

11.3.2. A alteração referida na alínea “(c)” da Cláusula 11.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

11.3.3. A Administradora tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

11.4. Em acréscimo aos documentos previstos na Cláusula 11.2 acima, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve encaminhar a lâmina atualizada, se aplicável, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

11.5. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:

- (a) as demonstrações contábeis na forma da Cláusula 11.6 deste Regulamento;
- (b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (c) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, na forma do Capítulo 13 do Anexo da Classe;
- (d) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 11.3 acima e no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175
- (e) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo da Classe; e
- (f) a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou da Classe.
- (g) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Res CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e taxa de gestão.

11.6. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados do encerramento do exercício social.

11.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

11.6.2. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 11.6.1 acima.

11.6.3. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

11.6.4. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

11.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas enumerará, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

11.8. No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a Administradora enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

11.9. As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 11.7 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

11.10. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos, em caso de assembleia geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias corridos, em caso de assembleia geral extraordinária, observado o prazo específico em caso de consulta formal.

11.11. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

11.12. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.12.1. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;

- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

11.12.2. Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as informações de que trata a cláusula o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

11.13. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da referida Assembleia Geral de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

11.13.1. O pedido de que trata a cláusula 11.13 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas de matéria ordinária.

11.13.2. O percentual de que trata a cláusula 11.13 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

11.14. A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.

11.15. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

11.16. O pedido de convocação pela Gestora ou por Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

11.17. A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

11.18. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

11.19. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada:

- (a)** de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b)** de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

11.20. A Assembleia Geral de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

11.21. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora pelo menos 2 (duas) horas antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

11.22. Será admitida que as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizado em carta telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, devendo constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

11.22.1. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

11.23. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico. Sendo certo que os prazos para resposta e data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

11.24. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento e a limitação do disposta na Cláusula 11.24.2 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”).

11.24.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “b”, “d”, “h” e “j” da Cláusula 11.5 acima; ou (c) independentemente do número de cotistas, no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe para deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “c”, “f” e “k” da Cláusula 11.5 acima, bem como para as deliberações relativas à matéria prevista no inciso “d” da Cláusula 11.5 acima se a alteração do Regulamento alterar a Cláusula 11 e seguintes (“Quórum Qualificado”).

11.24.2. Os percentuais referidos nos incisos do caput devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

11.25. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas ou na conta de depósito na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.26. O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia Geral de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato, à mesa para sua conferência, utilização e arquivamento pela Administradora.

11.27. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

11.28. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a)** A Administradora, a Gestora ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe;
- (b)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (c)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e
- (d)** Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

11.28.1. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 11.28 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe, as pessoas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(d)” da Cláusula 11.28 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

11.28.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea “(d)” da Cláusula 11.28 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

11.29. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.29.1. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

11.29.2. Além das hipóteses previstas na cláusula 11.28, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia Geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E PATRIMÔNIO NEGATIVO

12.1. A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

12.2. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

12.3. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa

acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados (a) da ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e (b) do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

13. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

13.1. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas que deverão ser segregadas das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

13.2. O exercício social do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe, relativas ao mesmo período findo.

13.3. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão elaboradas na forma da Instrução CVM 516 e demais regras específicas que vierem a ser editadas pela CVM.

13.4. As demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe serão conduzidas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.5. A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para Fundos e a Classe em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

13.6. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em dezembro de cada ano.

14. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

14.1. A Administradora e a Gestora deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Resolução CVM nº 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Regulamento, notadamente na presente Cláusula.

14.1.1. A Administradora deve divulgar em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem.

15. DOS FATOS RELEVANTES

15.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a Gestora, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

15.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

15.3. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou dos Ativos da carteira deve ser:

- (a) comunicado a todos os Cotistas;
- (b) informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantido nas páginas da Administradora e da Gestora e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

15.4. Considera-se exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (b) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (c) contratação de Agência de Classificação de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;
- (e) alteração da Administradora ou da Gestora do Fundo;
- (f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

- (h) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (i) emissão de Cotas.
- (j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (k) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (m) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (n) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

15.5. O administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

15.6. Ressalvado a Cláusula 15.5. acima, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

16. DAS COMUNICAÇÕES

16.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

16.2. A obrigação prevista na Cláusula 16.1 acima será considerada cumprida pela Administradora na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

16.3. O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

16.4. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observada as disposições do art. 12 da Resolução CVM 175.

16.5. Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

16.6. A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Resolução CVM 175.

16.7. A divulgação de informações da Classe poderá ser realizada por qualquer mídia eletrônica adotada pela Gestora e pela Administradora, bem como por meio do site da Administradora.

17. DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

17.1. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da Oferta Pública, quando divulgado, e no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a Administradora, a Gestora e o Consultor Especializado e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo. Ainda que a Administradora, a Gestora e o Consultor Especializado mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista, observada a limitação da responsabilidade.

17.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

17.1.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

18.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

18.1.1. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Suplementos, prevalecerá o Regulamento.

18.1.2. Em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

O investimento nas Cotas é um investimento de risco. Antes de adquirir qualquer Cota, o Cotista deverá ler cuidadosamente o Regulamento, os Anexos e respectivos Suplementos, se houver, bem como tirar todas as dúvidas com a Gestora e com Administradora e analisar todos os fatores de risco da Classe dispostos nos Anexos, uma vez que o Cotista é integralmente responsável pelo investimento realizado.

18.2. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

ANEXO I
DESCRIPTIVO DA CLASSE ÚNICA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA, dele
fazendo parte e não podendo ser interpretado de forma dissociada

1. DO REGIME DA CLASSE

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe destina-se a investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo I.

3.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

4. DAS COTAS

4.1. No momento da subscrição das Cotas, o Cotista atestará, por meio de assinatura de termo de adesão, que: (i) possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (ii) teve acesso ao inteiro teor do Regulamento, dos Anexos e dos respectivos Suplementos, se houver.

- 4.2. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.
- 4.3. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.
- 4.4. A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.
- 4.5. Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior de Cotas.
- 4.6. As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ou aplicadas em valores mobiliários ou outros Ativos Financeiros compatíveis com as características da Classe.
- 4.7. Caso a Classe já esteja em funcionamento, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações até o encerramento da distribuição, devendo ser aplicados em Ativos Financeiros.
- 4.8. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.
- 4.9. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe.
- 4.10. A propriedade das Cotas presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas mantido pela Administradora ou na conta de depósito das Cotas mantida junto ao Escriturador. Com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.
- 4.11. A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.
- 4.12. Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.
- 4.13. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

4.14. As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) para negociação, 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 pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas neste mercado.

4.15. A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

4.16. Todas as Cotas assegurarão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, compreendendo todas as Cotas de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas, observado o disposto neste Regulamento e de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3

4.17. Conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

4.18. Não há limite máximo para aplicação em Cotas, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição do inciso II do item 5.3.4 deste Anexo

4.19. O titular de Cotas da Classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

4.20. A Administradora, com vistas à constituição da Classe, emitiu para a primeira emissão de Cotas da Classe, o total de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem prejuízo da emissão de cotas adicionais em virtude do exercício de lote adicional, em séries e classe únicas (“Primeira Emissão”).

4.21. No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário

5. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DA CLASSE

5.1. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora poderá realizar novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, conforme aplicável, desde que: **(a)** limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe (“Capital Autorizado”); e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

5.1.1. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (a) do item 5.2 abaixo.

5.2. Sem prejuízo do disposto no item 5.1 acima, por proposta da Administradora, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O preço de emissão das novas cotas deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora;

(b) No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, na data de corte estabelecida quando da aprovação da Oferta Pública, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e da B3, conforme o caso, necessários ao exercício de tal direito de preferência e sendo certo

que o prazo mínimo para tal exercício deverá observar os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

(c) Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e da B3, conforme o caso, necessários à cessão de tal direito de preferência.

(d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento, bem como a conferência de Ativos, nos termos do Documento de Subscrição das Cotas, observado o quanto previsto no item 5.2.1 abaixo. Sendo que, no caso de integralização por meio de chamadas de capital, a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade acerca de tal procedimento, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, e contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) montante total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital;

(f) Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, conforme o caso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV:

a. juros de 1% (um por cento) ao mês; e

b. multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

(g) É admitido que nas novas emissões a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo estabelecidos na documentação da Oferta Pública, bem como na legislação em vigor à época da oferta. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

(h) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior, bem como desde que tenha havido a integralização da totalidade das Cotas emitidas até a nova distribuição;

(i) O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável;

(j) Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta Pública, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no item 5.1.1 acima;

(k) As Cotas serão objeto de Oferta Pública, observado que no âmbito da respectiva Oferta Pública, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta Pública, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta Pública, em relação à definição do público-alvo;

(l) Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando aplicável, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta Pública, o Documento de Subscrição e o Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da Oferta Pública, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com a Resolução CVM 175; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo; e

(m) Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

5.2.1. A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o disposto na Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

5.2.2. A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de subscrição das Cotas.

5.3. As Ofertas Públicas de Cotas serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato da Administradora em conjunto com a Gestora, conforme o caso, no prospecto, se houver, e no Documento de Subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

5.3.1. No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Documento de Subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

5.3.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

5.3.3. Durante a fase de Oferta Pública das Cotas, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da Classe; e

(b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos em documento aplicável.

5.3.3.1. A Classe poderá realizar Oferta Pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

5.3.3.2. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

5.3.4. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(a) se a Classe 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 Cotas, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(b) a titularidade (i) pelo Cotista pessoa física seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; ou (ii) pelo conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

5.3.4.1. Não há garantia por parte da Administradora e/ou da Gestora, no sentido de se manter o Fundo e/ou a Classe com as características previstas nos incisos (i) a (iii) do item 8.4 da parte geral do regulamento do Fundo, já quanto ao inciso (iv) do referido item 8.4, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe na isenção de tributação constante na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999. Além das medidas descritas neste item e no item 8.4 acima, a Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação da Classe, a Gestora e a Administradora envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os cotistas informados a respeito de tais medidas por meio da publicação de fato relevante.

5.4. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a Administradora e a Gestora, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas. Para que o serviço de distribuição de Cotas seja prestado pela própria Administradora ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, exceto se os custos de tal contratação forem arcados por meio de taxa de distribuição primária a ser paga pelos investidores no âmbito da nova emissão de Cotas da Classe.

6. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

6.1. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pela Classe, os lucros auferidos poderão, a critério da Administradora, em comum acordo com a Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação deverá ser pago no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos.

6.2. Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), para arcar com as despesas extraordinárias do Fundo.

6.3. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

6.4. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

6.5. No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

6.6. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

6.7. Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do dia 15 (quinze) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

6.8. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil ou, conforme o caso, antecipada para o pregão imediatamente anterior, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

7. DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

7.1. A Administradora contratou, em nome da Classe, o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo.

7.2. O Consultor Especializado realizará os serviços de consultoria especializada para os empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo-lhe,

sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada:

- (a) auxiliar a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, na análise, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos Alvo, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico - financeiras, se for o caso;
- (b) auxiliar a Administradora na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;
- (c) auxiliar a Administradora no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (d) auxiliar a Administradora na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo; e
- (e) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Consultoria Especializada.

7.3. O Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, nos termos do Contrato de Consultoria Especializada e nos termos desse Regulamento, a ser paga como encargo do Fundo.

7.4. O Consultor Especializado somente poderá ser substituído ou destituído pela Administradora mediante concordância prévia por escrito da Gestora, que poderá, se entender necessário, apresentar suas considerações em relação à substituição ou destituição, que serão consideradas e avaliadas pela Administradora para fins de tomada de decisão, bem como em observância ao disposto no Contrato de Consultoria Especializada.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

8.1. A Classe está sujeita à taxa global de 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre valor contábil do patrimônio líquido (“Taxa Global”). Nos termos do Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, a Taxa Global engloba o somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição, se houver.

8.2. A Taxa Global e a Taxa Global máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração e/ou gestão, desconsiderando-se as taxas cobradas:

(i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

8.3. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento da Classe.

8.4. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://www.suno.com.br/asset/> (“Sumário de Remuneração”).

8.5. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

8.6. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o prazo de duração do da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

8.7. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão refletem a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.

8.7.1. Para fins de clareza, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas 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.

8.7.2. No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

8.7.3. A Taxa de Administração já engloba a remuneração dos serviços prestados pelo custodiante, de forma que não haverá acréscimos de encargos à Classe em razão dos serviços de custódia das Cotas.

8.8. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, este Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução da CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

8.9. A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a ser apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pela Gestora.

8.10. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 7% (sete por cento) ao ano. O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

(a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

(b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil da Classe utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)]

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de:

[Rendimento mês i*(1+Índice de Correção mês n) / (1 + Índice de Correção do mês i)]

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

8.11. A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

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

8.13. Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso ou taxa de saída.

9. OBJETIVO POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

9.1. O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, bem como o fomento da transição energética brasileira para fontes mais sustentáveis, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica de matriz limpa, tal como solar, eólica, hidrelétrica, entre outras (“Imóveis Alvo”), por meio da aquisição de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados à geração de energia elétrica por fontes limpas (como solar, eólica, hidrelétrica), para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, incluindo bens e direitos a eles relacionados; (ii) investimento indiretos em Imóveis Alvo, mediante a aquisição de: (a) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE), cujo objeto social seja compatível com as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, direta ou indiretamente; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), cuja política de investimento esteja limitada às atividades

permitidas aos FII e que invistam em SPE cujo objeto seja investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que não tenham lastro a geração de energia proveniente de matriz fóssil, de forma a não comprometer o objetivo sustentável da Classe; e (iv) debêntures, desde que (a) emitidas por companhias registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM);(b) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (c) não estejam relacionadas à geração de energia por matriz de combustível fóssil (“Debêntures”); (sendo que, os Imóveis Alvo, os ativos referidos nas alíneas “a” a “c”, os CRI e as Debêntures são doravante referidos conjuntamente como “Ativos Alvo”).

9.1.1. As aquisições dos Ativos Alvo pela Classe deverão obedecer à política de investimento da Classe e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

9.1.2. 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.

9.1.3. A Classe é classificada como uma classe de investimento sustentável nos termos definidos pela Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais - ANBIMA. Desta forma, a Gestora se compromete a adotar estratégias de investimento que assegurem a aderência da Classe às práticas e parâmetros estabelecidos para fundos desta natureza. A metodologia e o Relatório ASG anual do fundo, elaborado pela Gestora conforme modelos disponibilizados pela ANBIMA, estão disponibilizados para cotistas e para o público geral através do link: <https://www.suno.com.br/asset/fundos/snel11/>.

9.1.4. A Gestora possui política própria para cumprir o mandato IS, disponível em seu website, que analisa o impacto que os ativos alvos causam ou poderão causar ao meio ambiente. Nessa linha, são utilizadas as seguintes metodologias para avaliação dos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo: (i) filtro positivo, que assegura que os projetos selecionados são de matrizes limpas; (ii) filtro negativo, que exclui projetos de matriz fóssil; (iii) análise de reputação e risco de imagem, que contempla a verificação de mídias negativas relacionadas às partes envolvidas nos ativos a serem investidos, incluindo tema ambiental; (iv) conferência de fontes públicas para verificação de existência de critérios ambientais negativos; (v) condução de due diligence dos imóveis e demais partes envolvidas na transação de compra e venda, que inclui a verificação de certidões ambientais; e (vi) realização de visita in loco quando da suspeita de presença de mata nativa, virgem ou recuperada, reserva legal ou área de preservação permanente no imóvel. Os resultados apurados nas análises são compilados na apresentação realizada ao Comitê de Investimento para deliberar a aquisição de ativos, sendo a aprovação do investimento sujeita ao resultado satisfatório da due diligence.

9.2. A administração da Classe se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;

(ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

(iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais ativos que constam no artigo 9.1 deste Anexo.

9.3. A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe em Ativos Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

(i) letras de crédito imobiliário;

(ii) letras hipotecárias;

(iii) letras imobiliárias garantidas;

(iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;

(v) 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;

(vi) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(vii) 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;

(viii) imóveis que não sejam Imóveis Alvo; e

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

9.3.1. A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

9.3.2. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

9.3.3. A Classe poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos dos Ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos.

9.3.4. A Classe poderá investir em derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

9.4. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação nos termos da Resolução CVM 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme a Resolução CVM 175. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas da Classe em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, ou Binswanger Brazil - Consultoria Imobiliária, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses. Na hipótese de integralização de Cotas da Classe em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

9.5. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe (em conjunto, “Ativos Financeiros”), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175.

9.6. Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance do Fundo; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio da Classe; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

9.7. O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

9.8. Caso a Classe venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme aplicável, previstos na Resolução CVM 175, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

10. DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

10.1. A negociação dos Ativos será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos Ativos, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

10.2. A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela Gestora.

11. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

11.1. Tendo em vista que o Fundo é constituído em classe única, as matérias relativas à assembleia especial de Cotistas coincidem com as matérias previstas na assembleia geral de cotistas constante na parte geral do Regulamento.

12. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

12.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou Compromisso de Investimento assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

13. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, RESPONSABILIDADE LIMITADA E ENCERRAMENTO

13.1. A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

13.2. A Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

13.3. A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos:

- (i) Se houver pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; ou
- (ii) Se a Administradora tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos.

13.4. Caso a Administradora verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, a Administradora deve imediatamente: (a) não realizar amortização de Cotas; (b) não aceitar novas subscrições de Cotas; (c) comunicar a existência do patrimônio negativo à Gestora; (d) proceder à divulgação de fato relevante, nos termos da regulamentação vigente.

13.5. Adicionalmente, caso a Administradora verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, a Administradora deve, em conjunto com a Gestora, em até 20 (vinte) dias:

- (i) elaborar um plano de resolução de patrimônio líquido negativo ("Plano de Resolução"), do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo que, a critério do Administrador e da Gestora, pode contemplar as possibilidades previstas na Cláusula 13.9 abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
- (ii) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano de Resolução ("Assembleia de Resolução"). A referida convocação deverá ser realizada em até 02 (dois) dias úteis após a conclusão do Plano de Resolução, que deverá ser encaminhado conjuntamente com a convocação.

13.6. Caso, após a adoção das medidas previstas na Cláusula 13.4., os Prestadores de Serviços Essenciais, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas na Cláusula 13.5. se torna facultativa.

13.7. Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo anteriormente à convocação da Assembleia de Resolução, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual deverá constar o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

13.8. Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo posteriormente à convocação da Assembleia de Resolução e anteriormente à sua realização, a referida Assembleia deve ser realizada para que a Gestora apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo (“Assembleia de Esclarecimento”), não se aplicando o disposto na Cláusula 13.9 abaixo.

13.9. Em caso de não aprovação do Plano de Resolução na Assembleia de Resolução, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o patrimônio líquido negativo da Classe, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe hipótese na qual seria permitida a subscrição de novas cotas;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador;
- (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que a Administradora apresente pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.10. A Gestora deve comparecer à Assembleia de Resolução ou Assembleia de Esclarecimento, conforme o caso, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe.

13.11. Na Assembleia de Resolução, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos cotistas presentes.

13.12. Caso a Assembleia de Resolução não seja instalada por falta de quórum ou os cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade na Cláusula 13.9, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.13. A Comissão de Valores Mobiliários pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe quando identificar situação na qual o patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

13.14. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) caso a Classe passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;
- (iii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas em caso de patrimônio líquido negativo; e
- (iv) caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos.

13.15. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.16. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados (a) da ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e (b) do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

14. DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

14.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

15. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Classe poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, admitida a reeleição, observado o prazo da Cláusula 15.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista da Classe;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em empresas emissoras ou cedentes relacionadas aos Ativos Alvo ou Ativos Financeiros da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da **CLASSE**, quando a **CLASSE** tiver mais de 100

(cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas da **CLASSE**, quando a **CLASSE** tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária da Classe, permitida a reeleição.

15.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

15.2. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput do artigo 22 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

15.2.1. Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

15.2.2. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do caput do artigo 22 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

15.3. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de cotas e aos cotistas, de modo que os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9FB0446A-3DC6-4ABE-AE65-BC87D3F2D144	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Regulamento - FII SNEL (4ª Emissão) - TCMB 14072025 Versão Assinatura.docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 57	Signatures: 3
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Maria Macedo
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	MMacedo@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original	Holder: Maria Macedo	Location: DocuSign
7/14/2025 2:44:32 PM	MMacedo@mayerbrown.com	

Signer Events

Alexandre Calvo
alexandre.calvo@singulare.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/14/2025 3:26:23 PM
ID: abfb8e2c-b2b1-4bfe-9161-726724cd0445

Ingrid Anny Campos Sepulveda
ingrid.sepulveda@singulare.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
Signature Issuer: AC OAB G3

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/14/2025 2:50:51 PM
ID: d969ca28-3ae5-43fc-be5a-02cd9cb7d2a8

Vitor Lopes Duarte
vitor.duarte@suno.com.br
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil
Signature Issuer: AC SyngularID Multipla

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 7/14/2025 3:58:27 PM
ID: 755c291a-0a78-4e56-9d67-1900b9d97fb8

Signature

Assinado por:

DBF3137ACBDA468...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 200.212.129.194

Assinado por:

556E3F34F32949B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 200.212.129.194

DocuSigned by:

566FFC35D9D84D2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 179.191.93.66

Timestamp

Sent: 7/14/2025 2:48:16 PM
Viewed: 7/14/2025 3:26:23 PM
Signed: 7/14/2025 3:27:40 PM

Sent: 7/14/2025 2:48:16 PM
Viewed: 7/14/2025 2:50:51 PM
Signed: 7/14/2025 2:51:31 PM

Sent: 7/14/2025 2:48:15 PM
Viewed: 7/14/2025 3:58:27 PM
Signed: 7/14/2025 4:04:36 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	7/14/2025 2:48:17 PM
Certified Delivered	Security Checked	7/14/2025 3:58:27 PM
Signing Complete	Security Checked	7/14/2025 4:04:36 PM
Completed	Security Checked	7/14/2025 4:04:40 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo IV

Informe Anual da Classe



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	43.741.171/0001-84
Data de Funcionamento:	23/12/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSNELCTF010	Quantidade de cotas emitidas:	38.334.202,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
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:	30/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	62.285.390/0001-40
Endereço:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5- Jardim Paulistano- São Paulo- SP- 01452-919	Telefones:	11 2827-3500 11 2827-3591 11 2827-3619
Site:	https://qitech.com.br/	E-mail:	fii.adm@singulare.com.br
Competência:	07/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA	11..30.4.2/23/0-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041	11 3879-7140
1.2	Custodiante: SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	62..28.5.3/90/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355	11 2827-3591
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	61..56.2.1/12/0-00	Alameda Dr Carlos de Carvalho, 417 11 andar	41 3883-3138
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	62..28.5.3/90/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355	
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	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: 0		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo 0		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo 0		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira 0		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. <u>Anexos</u>		
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 0		
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: Não possui informação apresentada.		
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 Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP https://qitech.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. Os cotistas poderão solicitar por correio eletrônico encaminhado à fii.adm@singulare.com.br e juridico@singulare.com.br a inclusão de matérias na Ordem do Dia da Assembleia Geral de Cotistas. A Proposta do Administrador é disponibilizada no site do Administrador pelo endereço eletrônico https://qitech.com.br/ e no site da B3 (sistema FundosNet).		
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. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico. Sendo certo que os prazos para resposta e data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.		
11.	Remuneração do Administrador		

11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.					
	Valor pago no ano de referência (RS):	% 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:	DANIEL DOLL LEMOS	Idade:	47		
	Profissão:	Diretor de Administração de Fundos	CPF:	275.605.768-18		
	E-mail:	fii.adm@singulare.com.br	Formação acadêmica:	Administrador 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:	13/03/2008		
	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		
	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	05/2000	(i) Diretor de Administração de Fundos (ii) Diretor de Distribuição e Suitability	Atuação no mercado financeiro e de capitais e no mercado cambial intermediando a negociação de títulos e valores mobiliários entre investidores e tomadores de recursos, e oferecendo serviços como plataformas de investimento pela internet (home broker), clubes de investimentos, financiamento para compra de ações (conta margem) e administração e custódia de títulos e valores mobiliários dos clientes.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
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	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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 será divulgado aos cotistas através do site do Administrador pelo endereço eletrônico https://qitech.com.br/ e no site da B3 (sistema FundosNet)/CVM pelo link https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg , concomitantemente.					
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.					
	Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado secundário, em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado, observado o artigo 9º, §3º. A Administradora, após instrução da Gestora, fica, autorizada a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, através de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas.					
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.					
	Não possui informação apresentada.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	O Administrador possui equipe direcionada para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento, bem como a conferência de Ativos, nos termos do Documento de Subscrição das Cotas, observado o quanto previsto no item 5.2.1 abaixo. Sendo que, no caso de integralização por meio de chamadas de capital, a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade acerca de tal procedimento, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, e contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) montante total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da 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
----	---



MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

SUNO ENERGIAS LIMPAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA