

# PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 43.741.171/0001-84

administrado pela

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

Rua Iguatemi, n° 151, 19º andar (parte), Edifício Spazio Faria Lima, Itaim Bibi, São Paulo – SP

CNPJ/ME nº 02.332.886/0001-04

SUNO (ASSET)

e gerido pela

## SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, São Paulo – SP, CEP 04543-011

CNPJ/ME nº 11.304.223/0001-69

no montante total inicial de até

# R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRSNELCTF010

Código de Negociação das Cotas na B3: SNEL11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento Anbima: Outros

Registro da Oferta na CVM sob o nº [•] em [data]



O SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), administrado e representado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("Administradora"), está realizando sua 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Valor Unitário"), que compreende a distribuição pública primária das Cotas, perfazendo o valor total inicial de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/09"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenador Líder"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa e discricionária pela SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 ("Gestor" ou "Suno").

No âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) ("Aplicação Mínima Inicial"). Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) do Investidor. Não Institucionais e os ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demandas superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e os ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canalizados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas - O Investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 92 deste Prospecto.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 49 deste Prospecto.

A Emissão, a Oferta, o Valor Unitário, dentre outras matérias, foram deliberados e aprovados por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Lórien Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 23 de setembro de 2022, conforme retificado e ratificado por meio do "Ato do Administrador do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 07 de novembro de 2022 ("Ato do Administrador"). A versão vigente do regulamento do Fundo foi aprovada nos termos do "Ato do Administrador do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 10 de novembro de 2022 ("Regulamento").

O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 02 de agosto de 2021 ("Instrumento de Constituição").

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII") e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, da forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("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"). 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.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações Relativas ao Fundo", na página 29 deste Prospecto.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do B3; e (ii) após o Lock-up para Negociação (conforme abaixo definido), negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 26 DE SETEMBRO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DA INSTRUÇÃO CVM 400/03, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULACÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE NA PRESENTE DATA ("CÓDIGO ANBIMA").

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 99 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA" NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS SIGNIFICATIVAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NA PÁGINA 33 DESTES PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEUS PRESTADORES DE SERVIÇOS, BEM COMO DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO (ANEXO V) NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO OU DO FUNDO, BEM COMO DO COORDENADOR LÍDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SERÁ OBTIDA. O ESTUDO DE VIABILIDADE PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR DA OFERTA.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 11 DE NOVEMBRO DE 2022. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, OS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS.

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 72 deste Prospecto. O prospecto definitivo da oferta ("Prospecto Definitivo") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços, telefones e e-mails indicados na seção "Informações Adicionais", na página 72 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ÓRAMA

SUNO (ASSET)

ADMINISTRADOR



A data deste Prospecto é 11 de novembro de 2022.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise do Comitê de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou e seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores do Administrador, da B3 e da Comissão de Valores Mobiliários.



( SUNO  
ASSET )

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
1.1. Definições.....	3
1.2. Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro.....	15
<b>2. SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	<b>17</b>
<b>3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b> .....	<b>29</b>
3.1. Base Legal.....	31
3.2. Constituição.....	31
3.3. Funcionamento.....	31
3.4. Regulamento.....	31
3.5. Público Alvo do Fundo.....	31
3.6. Características do Fundo.....	31
3.6.1. Objetivo do Fundo.....	32
3.6.2. Política de Investimento.....	32
3.6.3. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor.....	32
3.6.4. Remuneração do Administrador e Gestor.....	32
3.6.5. Taxa de Performance.....	33
3.6.6. Assembleia Geral de Cotistas.....	33
3.6.7. Convocação, Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e seus Representantes.....	33
3.6.8. Emissão de novas Cotas.....	33
3.6.9. Prazo.....	34
3.7. Da Administração e Gestão do Fundo.....	34
3.8. Substituição do Administrador e do Gestor.....	34
3.9. Responsabilidade.....	35
3.10. Despesas e encargos do Fundo.....	35
3.11. Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo.....	36
3.12. Forma de Divulgação de Informações.....	36
3.13. Distribuição de Resultados.....	36
3.14. Garantias.....	37
3.15. Vedações ao Administrador.....	37
3.16. Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	37
3.17. Propriedade Fiduciária.....	37
3.18. Conflitos de Interesses.....	37
3.19. Assembleia Geral de Cotistas.....	38
3.20. Consultor Especializado.....	38
3.21. Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo.....	39
3.22. Dissolução e Liquidação do Fundo.....	40
<b>4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS COTAS</b> .....	<b>41</b>
4.1. Autorização.....	43
4.2. Fundo.....	43
4.3. Número da Emissão.....	43
4.4. Montante Inicial da Oferta.....	43
4.5. Quantidade de Cotas.....	43
4.6. Lote Adicional.....	43
4.7. Aplicação Mínima Inicial.....	43
4.8. Data de Emissão.....	43
4.9. Forma de Subscrição e Integralização.....	44
4.10. Taxa de Ingresso.....	44
4.11. Taxa de Saída.....	44
4.12. Colocação e Procedimento de Distribuição.....	44
4.13. Público Alvo da Oferta.....	44
4.14. Pessoas Vinculadas.....	44
4.15. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento.....	45
4.16. Plano de Distribuição.....	45
4.17. Oferta Não Institucional.....	46
4.18. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	48
4.19. Oferta Institucional.....	48
4.20. Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	49
4.21. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	49
4.22. Distribuição Parcial.....	49
4.23. Prazo de Colocação.....	50
4.24. Fundo de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços das Cotas.....	50
4.25. Alocação e Liquidação Financeira.....	50

4.26. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta .....	51
4.27. Formador de Mercado .....	52
4.28. Condições da Oferta.....	52
4.29. Inadequação da Oferta a certos Investidores .....	52
4.30. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta .....	53
4.31. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta .....	53
4.32. Contrato de Distribuição.....	55
4.32.1. Regime de Colocação .....	55
4.32.2. Comissionamento do Coordenador Líder .....	55
4.32.3. Condições Precedentes .....	56
Instituições Participantes da Oferta.....	56
4.33. Custos Estimados de Distribuição.....	59
<b>5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA.....</b>	<b>61</b>
5.1. Destinação dos Recursos da Oferta .....	63
5.2. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	64
5.3. Tributação aplicável Ao Fundo .....	66
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....</b>	<b>69</b>
Informações Adicionais .....	72
<b>7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO E COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>75</b>
7.1. Gestor .....	77
7.2. Administrador .....	77
7.3. Coordenador Líder .....	77
7.4. Consultor Especializado .....	78
<b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....</b>	<b>79</b>
8.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	81
8.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	81
8.3. Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado.....	81
8.4. Relacionamento do Gestor com o Administrador .....	81
8.5. Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder .....	81
8.6. Relacionamento entre o Gestor e o Consultor Especializado.....	81
Conflito de Interesses.....	81
<b>9. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>83</b>
Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos .....	85
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização.....	85
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	86
Risco da pandemia da COVID – 19 .....	86
Riscos relacionados ao investimento em Cotas.....	86
Risco de Mercado.....	86
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo .....	87
Risco relacionado à liquidez.....	87
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos .....	87
Risco tributário.....	87
Risco Operacional .....	88
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.....	88
Risco de Governança .....	88
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	88
Riscos jurídicos e regulatórios.....	88
Riscos de alteração legal ou regulatória que afete a atividade de geração distribuída.....	89
Riscos de interpretação das normas de geração distribuída .....	89
Riscos do modelo de negócio de geração distribuída .....	89
Riscos de eventual perda do regime tarifário mais benéfico de geração distribuída.....	89
Riscos decorrentes da transferência de titularidade de determinados pontos de conexão .....	89
Riscos decorrentes da execução das obras dos Projetos .....	89
Riscos de descumprimento de obrigações regulatórias e contratuais.....	90
Ausência de garantia.....	90



Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e pelo Administrador .....	90
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito .....	90
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	90
Risco de desempenho passado .....	90
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	91
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Consultor Especializado ou do Gestor.....	91
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	91
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	91
A importância do Gestor.....	91
A importância do Consultor Especializado.....	91
Riscos da Oferta.....	92
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos.....	92
Risco de Não Concretização da Oferta.....	92
O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.....	92
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	92
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....	92
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....	93
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição .....	93
Risco relativo à concentração e pulverização .....	93
Informações contidas neste Prospecto Preliminar .....	93
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	93
Riscos de liquidez da carteira do Fundo .....	93
Risco sistêmico e do setor imobiliário .....	93
Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....	94
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo .....	94
Risco de aporte de recursos adicionais .....	94
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado .....	94
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	94
Risco relativo à concentração e pulverização .....	95
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	95
Risco de diluição .....	95
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.....	95
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo .....	95
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos.....	95
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos .....	95
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	96
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	96
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI.....	96
Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados .....	96
Risco de descontinuidade do investimento .....	96
Riscos associados ao investimento em Imóveis.....	97
Risco de Desapropriação e Tombamento.....	97
Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o funcionamento dos Imóveis Alvo que compõem o portfólio do Fundo .....	97
Risco de sinistro .....	97
Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais.....	97
Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo .....	98
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.....	98
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos .....	98
Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis .....	98
Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo.....	99
Demais riscos .....	99

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....	103
<b>ANEXO II</b>	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA.....	147
<b>ANEXO III</b>	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE .....	243
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03 .....	289
<b>ANEXO V</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03. ....	293
<b>ANEXO VI</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	297
<b>ANEXO VII</b>	INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 .....	361



( SUNO  
A S S E T )



## 1. INTRODUÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1.1. Definições

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>“Administrador”:</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460 de 26 de junho de 2009.
<b>“ANBIMA”:</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>“ANEEL”:</b>	Agência Nacional de Energia Elétrica.
<b>“Anúncio de Encerramento”:</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
<b>“Anúncio de Início”:</b>	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
<b>“Aplicação Mínima Inicial”:</b>	5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais).
<b>“Apresentações para Potenciais Investidores”:</b>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:</b>	Assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo “DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS”, Art. 43º e seguintes do Regulamento.
<b>“Assessores Legais”:</b>	Escritório de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro.
<b>“Ativos”:</b>	São os Ativos Alvo e os Outros Ativos.
<b>“Ativos Alvo”:</b>	<b>(i)</b> Imóveis Alvo, por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; <b>(ii)</b> indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de <b>(a)</b> ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; <b>(b)</b> cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; <b>(c)</b> cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; <b>(iii)</b> CRI; e <b>(iv)</b> debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

“Ativos Financeiros”:	Significam as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, que serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“Ato do Administrador”:	“Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Lórien Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 23 de setembro de 2022, por meio dos quais a Emissão, Oferta, dentre outros, foram deliberados e aprovados, conforme retificado e ratificado por meio do “Ato do Administrador do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 07 de novembro de 2022.
“Auditor Independente”:	Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços. <b>ATÉ A PRESENTE DATA, O FUNDO NÃO POSSUI AUDITOR INDEPENDENTE CONTRATADO.</b>
“Aviso ao Mercado”:	Aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 11 de novembro de 2022, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“Brasil” ou “País”:	República Federativa do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“Captação Mínima”:	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas.
“Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição”:	Significa a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta e adesão ao Contrato de Distribuição.
“CCER”:	Os Contratos de Compra de Energia Regulada dos Projetos.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”:	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente na presente data.
“Código ANBIMA para Ofertas Públicas”:	Código ANBIMA de Ofertas Públicas, vigente na presente data.

“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”:	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder”, na página 55 deste Prospecto.
“Concessionária”:	Significa as respectivas concessionárias de distribuição de energia elétrica.
“Consultor Especializado”:	<b>O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.</b> , 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.217.110/0001-78;
“Contrato de Consultoria Especializada”:	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada</i> ”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado.
“Contrato de Distribuição”:	O “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder, em 07 de novembro de 2022, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
“Contrato de Gestão”:	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor.
“Coordenadores Contratados”:	A <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob nº 92.875.780/0001-31; a <b>ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 03500, bloco 0001, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; e a <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.
“Coordenador Líder” ou “Órama”:	<b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.
“Cotas Adicionais”:	As 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais, que poderão ser emitidas, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.

<p><b>“Cotas”:</b></p>	<p>São as cotas da 1ª Emissão, que estão sendo emitidas, em classe e série únicas, as quais compreendem a presente distribuição pública primária, que totalizam, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).</p>
<p><b>“Cotistas”:</b></p>	<p>Os titulares das Cotas do Fundo.</p>
<p><b>“Covid-19”:</b></p>	<p>A doença causada pelo novo coronavírus (SARS-Cov-2), que causou a pandemia, declarada pela Organização Mundial da Saúde.</p>
<p><b>“CRI”:</b></p>	<p>Certificados de recebíveis imobiliários.</p>
<p><b>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”:</b></p>	<p>Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>
<p><b>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”:</b></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio linear por meio da divisão proporcional das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p>

	<p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p> <p>A divisão proporcional das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido a proporção entre o número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p>
<b>“CUSD”:</b>	Os respectivos Contratos de Uso do Sistema de Distribuição dos Projetos.
<b>“Custodiante”:</b>	A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida por instituição devidamente habilitada para tanto e contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
<b>“CVM”:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Apuração”:</b>	Dia anterior à data de cada pagamento anual da Taxa de Performance.
<b>“Data de Emissão”:</b>	A data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>“Data de Liquidação da Oferta”:</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 53 deste Prospecto, caso a Captação Mínima seja atingida.
<b>“DDA”:</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>“Dias Úteis”:</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>“Distribuição Parcial”:</b>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

“Emissão” ou “1ª Emissão”:	A presente 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
“Encargos do Fundo”:	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo “Da Administração” do Regulamento.
“Escriturador”:	A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante.
“Estudo de Viabilidade”:	O estudo de viabilidade dos Ativos e Ativos Financeiros realizado pelo Gestor, cuja cópia integral consta no Anexo VI a este Prospecto.
“Fundo de Investimento Imobiliário” ou “FII”:	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Fundo”:	<b>SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“Formador de Mercado”:	<b>A Oferta não contará com atividades de formador de mercado.</b> Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor, do Consultor Especializado e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.
“Gestor” ou “Suno”:	<b>SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M/FGV”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Imóveis Alvo”:	Os imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica.
“Instituições Participantes da Oferta”:	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
“Instrução CVM nº 400/03”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.
“Instrução CVM nº 472/08”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.

<b>“Instrução CVM nº 516/11”:</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
<b>“Instrução CVM nº 555/14”:</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
<b>“Instrução Normativa RFB nº 1.585/15”:</b>	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais.
<b>“Instrumento de Constituição”:</b>	Instrumento de constituição do Fundo, datado de 02 de agosto de 2021.
<b>“Integralização”:</b>	Conclusão do pagamento de um título ou ação.
<b>“Investidores da Oferta” ou “Investidores”:</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desta Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”:</b>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20.
<b>“Investidores Não Institucionais”:</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	Significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.

<b>“IPCA”:</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<b>“IPTU”:</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano.
<b>“ITBI”:</b>	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
<b>“Justa Causa”:</b>	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 legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
<b>“LCI”:</b>	Letras de Crédito Imobiliário.
<b>“Lei nº 6.385/76”:</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.
<b>“Lei nº 6.766/79”:</b>	Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
<b>“Lei nº 8.668/93”:</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.
<b>“Lei nº 9.779/99”:</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93.
<b>“Lei nº 11.033/04”:</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que, entre outros, altera a tributação do mercado financeiro e de capitais.
<b>“Lei nº 12.024/09”:</b>	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que, entre outros, altera a Lei nº 8.668/93.
<b>“LH”:</b>	Letra(s) Hipotecária(s).
<b>“Lock-up para Negociação”:</b>	<p>O período de 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de cotas do Fundo, que será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão em mercado de bolsa.</p> <p>Não obstante a vedação da negociação em mercado de bolsa prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as Cotas do Fundo poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação.</p> <p>Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as Cotas objeto da emissão do Fundo, ou seja, a título de exemplo, para a primeira emissão de Cotas do Fundo, será contabilizado o período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais cotas; para a segunda emissão de</p>



	<p>Cotas do Fundo, será contabilizado novo período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as Cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as Cotas oriundas da primeira emissão.</p> <p>Exclusivamente em relação à Primeira Emissão, o Lock-up para Negociação será reduzido de acordo com o montante captado no âmbito da Primeira Emissão, conforme a seguinte regra:</p> <table border="1" data-bbox="746 389 1511 1193"> <thead> <tr> <th data-bbox="746 389 1129 555">MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO</th> <th data-bbox="1129 389 1511 555">LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="746 555 1129 721">Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)</td> <td data-bbox="1129 555 1511 721">12 (doze) meses</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 721 1129 1025">Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)</td> <td data-bbox="1129 721 1511 1025">15 (quinze) meses</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 1025 1129 1193">A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)</td> <td data-bbox="1129 1025 1511 1193">18 (dezoito) meses</td> </tr> </tbody> </table>	MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO	Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses	Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses	A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses
MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO								
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses								
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses								
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses								
<p><b>“Lote Adicional”:</b></p>	<p>A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>								
<p><b>“Outros Ativos”:</b></p>	<p>Significam as letras de crédito imobiliário; letras hipotecárias; letras imobiliárias garantidas; cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; 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; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades</p>								

	<p>permitidas aos FII; 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 trata de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive com o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis; e demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.</p>
<b>“Oferta”:</b>	<p>A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.</p>
<b>“Oferta Institucional”:</b>	<p>Oferta destinada a Investidores Institucionais, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 45 deste Prospecto.</p>
<b>“Oferta Não Institucional”:</b>	<p>Oferta destinada a Investidores Não Institucionais, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 45 deste Prospecto.</p>
<b>“Participantes Especiais”:</b>	<p>Significa as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderiram à Oferta e ao Contrato de Distribuição por meio de Carta Convite Para Adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Cotas.</p>
<b>“Pedido de Reserva”:</b>	<p>Pedido de Reserva das Cotas a ser firmado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, e para os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). O Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.</p>
<b>“Prazo de Colocação”:</b>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<b>“Projetos”:</b>	<p>São projetos de minigeração distribuída de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica localizados em área de concessão de empresa do mercado de energia, que serão construídos em áreas dos Imóveis Alvo.</p>
<b>“Período de Reserva”:</b>	<p>Período que se iniciará em 21 de novembro de 2022 e se encerrará em 19 de dezembro de 2022, no qual os Investidores da Oferta realizarão seus Pedidos de Reserva.</p>
<b>“Pessoas Ligadas”:</b>	<p>Pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.</p>

<p><b>“Pessoas Vinculadas”:</b></p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Especializado, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, do Consultor Especializado e/ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, Consultor Especializado e/ou ao Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor, Consultor Especializado e/ou pelo Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35/21.</p>
<p><b>“PIB”:</b></p>	<p>Produto Interno Bruto.</p>
<p><b>“Plano de Distribuição”:</b></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os seus representantes recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 45 deste Prospecto.</p>
<p><b>“Política de Investimento”:</b></p>	<p>A política de Investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus Investimentos, prevista no Capítulo “Da Política de Investimentos”, regulamentado pelo Art. 11º e seguintes do Regulamento.</p>
<p><b>“Procedimento de Coleta de Intenções”:</b></p>	<p>O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro a Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de</p>

	<p>investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais.</p> <p>Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p><b>O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Cotas – O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 92 deste Prospecto.</b></p>
“Prospecto”:	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Suno Energias Limpas.
“Prospecto Definitivo”	O prospecto definitivo da Oferta.
“Real”, “Reais” ou “R\$”:	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”:	O regulamento do Fundo, vigente e consolidado, constante do Anexo III ao presente Prospecto.
“Reserva de Contingência”:	A reserva de contingência que poderá ser formada pelo Fundo para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, nos termos do Regulamento, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
“Resolução CMN nº 4.373/14”:	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, do CMN, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
“Resolução CVM nº 11/20”:	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
“Resolução CVM nº 27/21”:	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 30/21”:	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM nº 35/21”:	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
“SPE”:	As ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo.

<b>“Taxa de Administração”:</b>	A remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do Capítulo “Da Taxa de Administração”, regulamentada a partir do Art. 48º do Regulamento.
<b>“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”:</b>	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>“Montante Inicial da Oferta”:</b>	O valor total da Emissão, que será de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo ser <b>(i)</b> aumentado em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais); ou <b>(ii)</b> diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
<b>“Valor Unitário”:</b>	O preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

## 1.2. Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 99 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação de direito imobiliário brasileira, incluindo, mas não se limitando, a leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 85 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são, nesta data, do conhecimento do Administrador e/ou do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 99 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



## 2. SUMÁRIO DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 99 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>Autorizações</b>	A Emissão e a Oferta, nos termos do Regulamento, o Valor Unitário, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	O Montante Inicial da Oferta será de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) podendo ser (i) aumentado em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Quantidade de Cotas</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Lote Adicional</b>	<p>A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.</p> <p>As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.</p>
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), salvo se (i) ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou (ii) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Para mais informações, verificar a Seção “Características da Oferta e das Cotas – Distribuição Parcial”, na página 49 deste Prospecto Preliminar e na Seção “Características da Oferta e das Cotas – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto Preliminar.

<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.
<b>Administrador</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	<p>As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM nº 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.</p>
<b>Destinação dos Recursos da Oferta</b>	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificado.
<b>Gestor</b>	<b>SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , acima qualificado.
<b>Escriturador</b>	A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante.
<b>Colocação e Procedimento de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “PLANO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO.</b>
<b>Público Alvo da Oferta</b>	<p>Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> <p>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</p>



<p><b>Pessoas Vinculadas</b></p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35/21.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS - O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO”.</b></p>
<p><b>Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento</b></p>	<p>Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais.</p> <p>Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no</p>

	<p>âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas”, deste Prospecto, dentre a página 92.</p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, suas ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 46 DESTE PROSPECTO.</p>
<p><b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, , será realizado rateio linear por meio da divisão proporcional das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a</p>

	<p>um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p> <p>A divisão proporcional das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido a proporção entre o número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.</p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 48 DESTA PROPOSTA.</b></p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p>



	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e período do Lock-up para Negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do período do Lock-up para Negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação até o período do Anúncio de Encerramento da Oferta.</p>								
<p><b>Admissão à Negociação das Cotas na B3</b></p>	<p>As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.</p> <p>Dentro do Lock-up para Negociação, será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do Fundo passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado:</p> <table border="1" data-bbox="707 1411 1516 2098"> <thead> <tr> <th data-bbox="707 1411 1114 1624"> <b>MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO</b> </th> <th data-bbox="1114 1411 1516 1624"> <b>LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO</b>                      (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do <b>FUNDO</b>)                 </th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="707 1624 1114 1751">                     Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)                 </td> <td data-bbox="1114 1624 1516 1751">                     12 (doze) meses                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="707 1751 1114 1971">                     Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)                 </td> <td data-bbox="1114 1751 1516 1971">                     15 (quinze) meses                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="707 1971 1114 2098">                     A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)                 </td> <td data-bbox="1114 1971 1516 2098">                     18 (dezoito) meses                 </td> </tr> </tbody> </table>	<b>MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO</b>	<b>LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO</b> (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do <b>FUNDO</b> )	Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses	Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses	A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses
<b>MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO</b>	<b>LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO</b> (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do <b>FUNDO</b> )								
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses								
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses								
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses								

<p><b>Alocação e Liquidação Financeira</b></p>	<p>A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito neste Prospecto. A liquidação física e financeira dos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.</p> <p>O Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>As ordens recebidas no âmbito da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.</p> <p>Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas, as Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.</p> <p>Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” na página 49 deste Prospecto.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM nº 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução nº CVM 27/21.</p>
<p><b>Distribuição Parcial</b></p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Características da Oferta e das Cotas – Distribuição Parcial”, na página 49 deste Prospecto.</p>
<p><b>Prazo de Colocação</b></p>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p><b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas</b></p>	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.</p>
<p><b>Fatores de Risco</b></p>	<p>Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.</p>

<p><b>Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta</b></p>	<p>O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento 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. 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.</p> <p>Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
<p><b>Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Unitário das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já</p>

	<p>tiver efetuado o pagamento do Valor Unitário das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. No caso de rescisão voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM nº 400/03.</p> <p>Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Valor Unitário das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<p><b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b></p>	<p>O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.</p>
<p><b>Estudo de Viabilidade</b></p>	<p>O estudo de viabilidade dos Ativos foi realizado pelo Gestor, e sua cópia integral consta no Anexo V a este Prospecto.</p>



**Informações Adicionais**

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 72 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 26 de setembro de 2022. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.



### 3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 109). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NAS COTAS DO FUNDO. O INVESTIDOR DO FUNDO DEVE LER ATENTAMENTE TODO ESTE PROSPECTO, INCLUINDO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 a 99 DESTE PROSPECTO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E OS FATORES DE RISCO DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

### 3.1. Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

### 3.2. Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 28 de novembro de 2021.

### 3.3. Funcionamento

O Fundo encontra-se em fase pré-operacional desde 2022 e foi registrado na CVM em 26 de setembro de 2022 sob o nº 0322120.

### 3.4. Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 10 de novembro de 2022, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472/08 podem ser encontradas no Regulamento no “Do Fundo”, regulamentado a partir do Art. 1º, “Do Objetivo”, regulamentado a partir do Art. 10º, “Da Política de Investimentos”, regulamentado a partir do Art. 11º, “Da Política de Exploração dos Ativos”, regulamentado a partir do Art. 19º, “Das Cotas”, regulamentado a partir do Art. 21º, “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”, regulamentado a partir do Art. 39º, “Das Novas Emissões de Cotas”, regulamentado a partir do Art. 41º, “Da Política de Distribuição de Resultados”, regulamentado a partir do Art. 45º, “Da Administração”, regulamentado a partir do Art. 47º, “Da Taxa de Administração”, regulamentado a partir do Art. 52º, “Da Assembleia Geral de Cotistas”, regulamentado a partir do Art. 65º, “Das Demonstrações Financeiras”, regulamentado a partir do Art. 82º, “Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”, regulamentado a partir do Art. 59º.

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

### 3.5. Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento, observadas as restrições emanadas pela CVM em razão da espécie de oferta adotada.

### 3.6. Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

### 3.6.1. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) Imóveis Alvo, por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) CRI; e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

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.

### 3.6.2. Política de Investimento

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, preponderantemente, nos Ativos, podendo adquirir até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo em Outros Ativos.

**NOS TERMOS DO §4º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, OS ATIVOS QUE SEJAM IMÓVEIS QUE VENHAM A SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO DEVERÃO SER OBJETO DE PRÉVIA AVALIAÇÃO PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU POR TERCEIRO INDEPENDENTE, OBSERVADO OS REQUISITOS CONSTANTES DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08.**

**NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS, RESPECTIVAMENTE, NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14, CONFORME APLICÁVEL, E/OU NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA, ALTERÁ-LA OU COMPLEMENTÁ-LA, CABENDO AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR RESPEITAR AS REGRAS DE ENQUADRAMENTO E DESENQUADRAMENTO ESTABELECIDAS NO REFERIDO NORMATIVO, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14.**

### 3.6.3. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: [www.suno.com.br](http://www.suno.com.br)

### 3.6.4. Remuneração do Administrador e Gestor

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, escrituração e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,25% a.a., calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 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 do Fundo.

Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

### 3.6.5 Taxa de Performance

O Fundo 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 do FUNDO, 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 do Fundo 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.

### 3.6.6. Assembleia Geral de Cotistas

As matérias a serem tratadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas estão descritas na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo V, bem como no “Da Assembleia Geral de Cotistas”, regulamentado a partir do Art. 43º do Regulamento, contido no Anexo III à este Prospecto.

### 3.6.7. Convocação, Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e seus Representantes

Demais determinações, exigências e disposições sobre Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e Representantes dos Cotistas do Fundo, estão descritas no “Da Assembleia Geral de Cotistas”, regulamentado a partir do Art. 65º, contido no Anexo III à este Prospecto, bem como no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08.

### 3.6.8. Emissão de novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Art. 40º do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

### 3.6.9 Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação da maioria simples dos titulares das Cotas emitidas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa no Regulamento. Para maiores informações, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de Liquidação Antecipada do Fundo”, na página 90 deste Prospecto.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.**

### 3.7. Da Administração e Gestão do Fundo

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador e a carteira do Fundo é gerida pelo Gestor.

O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

### 3.8. Substituição do Administrador e do Gestor

A Administradora e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a Administradora obrigada a: a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 2º, alínea “a)”, do Art. 58 do Regulamento, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **Fundo**, até ser procedida a averbação referida no § 2º, alínea “b)”, do Art. 58 do Regulamento. Aplica-se esta disposição, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **Administradora**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **Fundo**.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de renúncia, descredenciamento e destituição, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

A Administradora poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem justa causa, após deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Gestora, hipótese em que a Gestora receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da parcela da remuneração descrita nos termos do Artigo 58, §12º do Regulamento, bem como da remuneração descrita no Contrato de Gestão 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 Administração 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 Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída — sendo certo, desse modo, que 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 previsto no 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, do Contrato de Gestão e/ou 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 que deliberar pela destituição.

### **3.9. Responsabilidade**

O Administrador e o Gestor, individualmente e sem solidariedade entre si, são responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 400/03, do Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

### **3.10. Despesas e encargos do Fundo**

As despesas e encargos do Fundo estão descritas na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo IX, bem como no Regulamento, contido no Anexo III a este Prospecto.

### 3.11. Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo VII, bem como no Regulamento, contido no Anexo III a este Prospecto.

### 3.12. Forma de Divulgação de Informações

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores; e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

### 3.13. Distribuição de Resultados

O Fundo 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 pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25 (vinte e cinco), do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 pelo Administrador, 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 (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

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

Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da Administradora e/ou da Gestora.

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.

O Fundo 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 do Fundo 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 no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será 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, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

### 3.14. Garantias

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### 3.15. Vedações ao Administrador

As vedações ao Administrador estão descritas na Seção III do Capítulo VI da Instrução CVM nº 472/08, bem como no Art. 47º do Regulamento, contido no Anexo III a este Prospecto.

### 3.16. Demonstrações Financeiras e Auditoria

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516/11, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

### 3.17. Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e nas decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial dos Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

### 3.18. Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo, atualmente, não possui ativos conflitados dentro de seu patrimônio líquido, bem como não há aprovação genérica para aquisição de ativos em situações que caracterizem conflito de interesses.

### **3.19. Assembleia Geral de Cotistas**

Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VII. definição ou 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 do FUNDO;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração.

O Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações ao Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Os demais termos e condições da Assembleia Geral de Cotistas encontram-se descritos no Capítulo "Da Assembleia Geral dos Cotistas" do Regulamento.

### **3.20. Consultor Especializado**

O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do Fundo, o Consultor Especializado, para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo.

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.

### 3.21. Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Abaixo, os 5 (cinco) principais fatores de risco do Fundo, por referência, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 99 deste Prospecto:

#### (i) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos beneficiados, o que pode afetar a rentabilidade da carteira do Fundo e por consequência os Cotistas.

#### (ii) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

#### (iii) Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

#### (iv) Risco de desvalorização de Imóveis Alvo que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis Alvo que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

#### (v) Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

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

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

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

### 3.22. Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no “Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”, regulamentado a partir do Art. 58º do Regulamento; ou (ii) na hipótese prevista no item 4.10 deste Prospecto.

Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos abaixo.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.





#### 4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS COTAS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS COTAS

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

### 4.1. Autorização

A Emissão e a Oferta, o Valor Unitário, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador.

### 4.2. Fundo

O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datado de 28 de novembro de 2021.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e é regido pelo “Regulamento do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 10 de novembro de 2022, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 4.3. Número da Emissão

A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

### 4.4. Montante Inicial da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), podendo ser **(i)** aumentado em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

### 4.5. Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo a quantidade de Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

### 4.6. Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

### 4.7. Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), salvo se (i) ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou (ii) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. Para mais informações, verificar a Seção “Características da Oferta e das Cotas – Distribuição Parcial”, na página 49 deste Prospecto Preliminar e na Seção “Características da Oferta e das Cotas – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto Preliminar.

### 4.8. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

#### 4.9. Forma de Subscrição e Integralização

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

Nos termos da Resolução CVM nº 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.

#### 4.10. Taxa de Ingresso

No contexto da Oferta, o Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Investidores da Oferta.

#### 4.11. Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

#### 4.12. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, observado o Plano de Distribuição.

#### 4.13. Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

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

**Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” na página 85 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

#### 4.14. Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35/21.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODÉ 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 “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS - O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO”, NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.**

#### **4.15. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**

Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais). **O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Cotas – O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 92 deste Prospecto.**

#### **4.16. Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os seus representantes recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO” NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on ones*);

- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (vi) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, bem como os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais que sejam considerados pessoas físicas ou jurídicas, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 45 deste Prospecto;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 48 deste Prospecto;
- (x) após o término do Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores da Oferta que apresentarem Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

#### **4.17. Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.



Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 49 deste Prospecto;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto;
- (v) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como aos Participantes Especiais e Coordenadores Contratados, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participantes Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional, nos termos da Seção “Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 85 A 99 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

#### 4.18. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, , será realizado rateio linear por meio da divisão proporcional das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

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

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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

#### 4.19. Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 49 deste Prospecto;

- 
- 
- (iii) 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;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, 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 Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

#### **4.20. Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

#### **4.21. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e período do Lock-up para Negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do período do Lock-up para Negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação até o período do Anúncio de Encerramento da Oferta.

#### **4.22. Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da Captação Mínima. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.



Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição:

- (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou
- (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva, da ordem de investimento, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Cotas solicitadas, referido valor líquido pago a maior, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “5.1. Destinação dos Recursos da Oferta”, na página 61 deste Prospecto.

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

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS” NA PÁGINA 92 DESTE PROSPECTO.**

#### **4.23. Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### **4.24. Fundo de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços das Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

#### **4.25. Alocação e Liquidação Financeira**

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

A liquidação física e financeira pelos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta.

O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.

Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas, as Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” acima.

Nos termos da Resolução CVM nº 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.

#### 4.26. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, em caso de silêncio, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. No caso de resilição voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM nº 400/03.

Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo Investidor, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### 4.27. Formador de Mercado

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor, do Consultor Especializado e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

#### 4.28. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

#### 4.29. Inadequação da Oferta a certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento 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. 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20.

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 99 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS E AOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.**

#### 4.30. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapas	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26/09/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	11/11/2022
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	11/11/2022
4	Início do Período de Reserva	21/11/2022
5	Obtenção do registro da Oferta na CVM	13/12/2022
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/12/2022
7	Encerramento do Período de Reserva	19/12/2022
8	Procedimento de Alocação	20/12/2022
9	Data de Liquidação da Oferta	23/12/2022
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/12/2022

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Características das Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. QUAISQUER COMUNICADOS AO MERCADO RELATIVOS A EVENTOS RELACIONADOS À OFERTA SERÃO DIVULGADOS NOS MESMOS MEIOS UTILIZADOS PARA DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO, CONFORME ABAIXO INDICADOS.**

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo. O Coordenador Líder realizará Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow*) no período compreendido entre a data em que este Prospecto for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

#### 4.31. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta foram e serão divulgados, conforme aplicável, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400/03.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se ao Gestor, ao Administrador ou ao Coordenador Líder, nos endereços e websites indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o website do Gestor, do Administrador, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Gestor, do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o website do Gestor, do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados abaixo:

- **Administrador**

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

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

CEP 22.440-032 - Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Tel: (11) 97220-1906

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br

Website: [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o documento procurado)

- **Coordenador Líder:**

**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797 8092

E-mail: [mercadodecapitais@orama.com.br](mailto:mercadodecapitais@orama.com.br) / [douglas.paixao@orama.com.br](mailto:douglas.paixao@orama.com.br)

Website: <https://www2.orama.com.br/oferta-publica> (Neste *website*, procurar por “SUNO ENERGIAS LIMPAS FII” e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em “Links” Oficiais selecionar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

- **Gestor:**

**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Departamento de Produtos Estruturados e Departamento Jurídico

E-mail: [estruturados@suno.com.br](mailto:estruturados@suno.com.br) e [juridico@suno.com.br](mailto:juridico@suno.com.br)

Website: <https://www.suno.com.br/asset/> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar “Fundos”, clicar em “SNEL11”, na seção “Documentos Legais”, localizar o Prospecto).

- **Coordenadores Contratados:**

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201

CEP 90035-191, Porto Alegre, Rio Grande do Sul

At.: Natan Oliveira Santos

Telefone: (11) 97182-2644

E-mail: [natan.santos@warren.com.br](mailto:natan.santos@warren.com.br)

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste website, clicar no centro “Ver Ofertas”, selecionar “1ª Emissão Suno Energias Limpas FII”, descer a página e selecionar o documento necessário).

**ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**

Avenida das Américas, 03500, bloco 0001, salas 311 a 318, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (21) 3957-8352

E-mail: [mercadodecapitais@ativainvestimentos.com.br](mailto:mercadodecapitais@ativainvestimentos.com.br)

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar Investimentos > Ofertas Públicas > Suno Energias Limpas, localizar o Prospecto).

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-00, São Paulo, SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

Telefone: +55 (11) 3576-6818 / +55 (11) 3576-6641

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) / [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br) / [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

Website: <https://www.guide.com.br/> (Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “SNEL11 - Suno Energias Limpas - FII – 1ª Emissão” e clicar em “+”, localizar a opção desejada).

- **CVM**

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo, SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o documento procurado).

- **B3**

#### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

CEP 18970-020, São Paulo, SP

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (Para acessar o documento procurado, neste website acessar “Produtos e Serviços”, buscar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável / Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento / Fundos”, buscar “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento procurado).

#### **4.32. Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas. O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção “*IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE, E INFORMAÇÕES ADICIONAIS*” na página 72 deste Prospecto.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais e dos Coordenadores Contratados ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviou uma Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição aos Participantes Especiais e aos Coordenadores Contratados, por meio da qual os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição.

##### **4.32.1. Regime de Colocação**

As Cotas (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação.

##### **4.32.2. Comissionamento do Coordenador Líder**

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao Comissionamento descrito no Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- Comissão de Coordenação e Estruturação: Pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Valor Unitário;
- Comissão de Distribuição: Pelos serviços de distribuição das Cotas do Fundo, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento correspondente a um percentual fixo de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas, calculado com base no Valor Unitário. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Participantes Especiais e aos Coordenadores Contratados que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais e aos Coordenadores Contratados, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

### 4.32.3. Condições Precedentes

#### ***Instituições Participantes da Oferta***

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

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

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

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

#### ***Condições Suspensivas da Oferta***

Sob pena de rescisão observado o previsto no artigo 22, artigo 35 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), consideradas as condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data do início da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos documentos a celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da due diligence a ser realizada):

- 1) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Cotas;
- 2) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- 3) acordo entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Fundo, representado pelo Administrador, quanto à estrutura da Oferta, do Fundo e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- 4) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no presente Prospecto e no Regulamento;
- 5) obtenção do registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- 6) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- 7) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, este Prospecto, o Contrato de Distribuição, o Ato do Administrador, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- 8) realização de *business due diligence* previamente ao início do *road show* e à Data de Liquidação;
- 9) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- 10) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- 11) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- 12) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica realizada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- 13) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas nas informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que a *legal opinion* não deverão conter qualquer ressalva;
- 14) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- 15) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- 16) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- 17) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- 18) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- 19) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- 20) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- 21) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- 22) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- 23) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- 24) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- 25) 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 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- 26) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- 27) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- 28) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- 29) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- 30) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

- 31) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- 32) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, observado o disposto na Cláusula 17.1.1.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Distribuição.

A rescisão do Contrato de Distribuição, por qualquer que seja sua motivação, inclusive em virtude da ocorrência dos itens listados acima, implica revogação da Oferta. Desta forma, considerando o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 400/03, para que seja possível a rescisão do Contrato de Distribuição e conseqüentemente haja a revogação da Oferta deverá ser submetido o pleito de revogação da Oferta para análise e prévia autorização da CVM, nos termos do artigo 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

#### 4.33. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor Unitário da Cota
Comissão de Estruturação	R\$5.000.000,00	1,0000%	R\$0,10	1,0000%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	R\$534.034,31	0,1068%	R\$0,01	0,1068%
Comissão de Distribuição	R\$12.500.000,00	2,5000%	R\$0,25	2,5000%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$1.335.085,78	0,2670%	R\$0,03	0,2670%
Assessores Legais	R\$560.000,00	0,1120%	R\$0,01	0,1120%
CVM - Taxa de Registro	R\$180.000,00	0,0360%	R\$0,00	0,0360%
B3 - Taxa de Análise para Listagem	R\$11.224,12	0,0022%	R\$0,00	0,0022%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$13.386,30	0,0027%	R\$0,00	0,0027%
B3 - Taxa de Distribuição	R\$215.158,96	0,0430%	R\$0,00	0,0430%
Custos de Marketing	R\$180.000,00	0,0360%	R\$0,04	0,0360%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$18.369,00	0,0037%	R\$0,00	0,0037%
Prospecto e Outras Despesas	R\$10.000,00	0,0020%	R\$0,00	0,0020%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$20.557.258,47</b>	<b>4,1115%</b>	<b>R\$4,11</b>	<b>4,1115%</b>

- (1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.
- (2) O custo da Oferta por Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.
- (3) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja a seção "Informações Relativas à Oferta e às Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 55 deste Prospecto.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5.1. Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos de Distribuição” na página 59 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Alvo.

No caso de investimento direto ou indireto em Imóveis Alvo o Fundo pretenderá adquirir direitos reais sobre os Imóveis Alvo ou ainda cotas ou ações de sociedades detentoras dos referidos Imóveis Alvo. Nos Imóveis Alvo será desenvolvido os Projetos para fins de arrendamento para terceiros que explorem o mercado de energia elétrica. Tais arrendamentos poderão prever cláusulas de remuneração fixa e variável em função do desempenho do Projeto.

Nessa data o Gestor não celebrou qualquer instrumento que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer Ativo Alvo. A aquisição de qualquer um dos Ativos Alvo dependerá da conclusão da negociação comercial, bem como da conclusão da auditoria jurídica. As aquisições dos Ativos Alvo poderão ser realizadas de forma isolada ou de forma conjunta com outros investidores.

**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O FUNDO IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – “RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO” NA PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO.**

### *Descrição dos Pipeline da Oferta:*

Nessa data o Fundo possui como pipeline para a Oferta ativos referentes às áreas destinadas aos Projetos de minigeração distribuída de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica localizados na área de concessão de um determinada Concessionária, que serão construídos em áreas dos Imóveis Alvo, sendo que tais ativos estão em fase de negociação, bem como a auditoria de tais ativos está em fase de realização, ainda não concluída.

Os Projetos estão em fase de implantação das usinas fotovoltaicas e de execução das obras de conexão destas usinas à rede de distribuição da respectiva Concessionária. Tais iniciativas estão em processo de assinaturas das CUSDs e CCERs junto à respectiva Concessionária, bem como seus Pareceres de Acesso estão em procedimento de emissão pelo respectivo órgão responsável.

O Fundo possui um pipeline total de 103 MW de energia solar, divididos em 51 projetos de minigeração de energia no Estados de Minas Gerais. Minas Gerais é o primeiro no ranking Estadual de potência em Geração Distribuída de Energia Solar - com 15,5% do mercado total. Isso porque, além de Minas contar com excelentes níveis de irradiação solar, foi pioneira no desenvolvimento da geração distribuída fotovoltaica por oferecer isenção de ICMS para construção de usinas no estado, portanto uma vantagem comparativa em relação aos demais estados do país. Além disso, a tarifa ao consumidor de energia elétrica utilizando Geração Distribuída Solar em Minas, além do desconto de GD conta também com isenção de ICMS na composição de custos da fatura, sendo muito atrativo aos consumidores.

**CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.**

**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.**

SUNO  
ASSET

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, 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.

## **5.2. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo**

### Imposto de Renda

O Imposto de Renda ("IR") devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo 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.

### Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("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 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("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 a 9% (nove por cento).

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- 
- 
- (a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
  - (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

#### Investidores Residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, 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% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida 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 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (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 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

### Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinte e cinco por cento).

### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

## **5.3. Tributação aplicável Ao Fundo**

### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas 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, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585/15.

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB 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 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

#### Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que 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 do Fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTA PROPOSTA FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em cotas.**

**O ADMINISTRADOR, O CONSULTOR ESPECIALIZADO E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

• **Administrador**

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon  
CEP 22.440-032 - Rio de Janeiro, RJ  
At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle  
Tel.: (11) 97220-1906  
E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br  
Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/

• **Coordenador Líder**

**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar  
CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ  
At.: Douglas Paixão  
Telefone: (21) 3797 8092  
E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br  
Website: www.orama.com.br

• **Gestor**

**SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Departamento de Produtos Estruturados e Departamento Jurídico  
E-mail: estruturados@suno.com.br e juridico@suno.com.br  
Website: https://www.suno.com.br/asset/

• **Consultor Especializado**

**O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**

Rua Nascimento Silva, 21, conjunto 101  
CEP 22421-025, Rio de Janeiro, RJ  
At.: Rafael Menezes  
E-mail: menezesrafaelc@gmail.com

• **Assessor Legal da Oferta**

**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 14-5 - 5º e 6º andares  
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

**Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) este Prospecto contém e o Prospecto Definitivo conterá nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 472/08; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram este Prospecto, são e no Prospecto Definitivo da Oferta serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 472/08.

Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.

#### **Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03**

O Coordenador Líder, o Administrador, o Consultor Especializado e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

#### **Informações Adicionais**

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **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. 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. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os Investidores da Oferta deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 99 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

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

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário” e então, acessar os documentos da Oferta);

- **Coordenador Líder:**

<https://www2.orama.com.br/oferta-publica> (Neste website, procurar por “SUNO ENERGIAS LIMPAS FII” e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em “Links” Oficiais selecionar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Coordenadores Contratados:**

#### **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CâMBIO LTDA.**

Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201  
CEP 90035-191, Porto Alegre, Rio Grande do Sul

At.: Natan Oliveira Santos

Telefone: (11) 97182-2644

E-mail: [natan.santos@warren.com.br](mailto:natan.santos@warren.com.br)

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste website, clicar no centro “Ver Ofertas”, selecionar “1ª Emissão Suno Energias Limpas FII”, descer a página e selecionar o documento necessário).

## ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Avenida das Américas, 03500, bloco 0001, salas 311 a 318, Barra da Tijuca

CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (21) 3957-8352

E-mail: [mercadodecapitais@ativainvestimentos.com.br](mailto:mercadodecapitais@ativainvestimentos.com.br)

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar Investimentos > Ofertas Públicas > Suno Energias Limpas, localizar o Prospecto).

## GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-00, São Paulo, SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

Telefone: +55 (11) 3576-6818 / +55 (11) 3576-6641

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) / [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br) / [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

Website: <https://www.guide.com.br/> (Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "SNEL11 - Suno Energias Limpas - FII - 1ª Emissão" e clicar em "+", localizar a opção desejada).

- **Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

<https://www.suno.com.br/asset/> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar "Fundos", clicar em "SNEL11", na seção "Documentos Legais", localizar o Prospecto).

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: <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 Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o Prospecto);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar "Produtos e Serviços", buscar "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas de renda variável / Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento / Fundos", buscar "Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto).

**MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO  
E COORDENADOR LÍDER**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### 7.1. Gestor

A Suno Asset disponibiliza soluções de qualidade e acessíveis para diversos perfis de investidores. Para isso, trabalha com uma variedade de ativos financeiros que permitem flexibilidade e diversificação. São alternativas para aproveitar as oportunidades no mercado financeiro sem perder de vista a solidez do patrimônio. A Suno Asset oferece fundos e carteiras administradas que incluem: ações de empresas nacionais e internacionais, para estratégias de valorização, dividendos e ganhos com small caps; fundos de Investimentos Imobiliários (FII), nas modalidades “fundos de fundos” (FoF) e de empreendimentos nos ramos logístico, corporativo, shoppings, rural e residencial; renda fixa + crédito privado; abrange oportunidades em títulos soberanos e crédito privado, tesouro SELIC, tesouro IPCA, tesouro prefixado, CDB, CRI, CRA, LCI, LCA, LF e debêntures; e investimentos alternativos, produtos do mercado financeiro que fogem do tradicional, como infraestrutura, private equity, venture capital, etc.

### 7.2. Administrador

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

### 7.3. Coordenador Líder

A Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder” ou “ÓRAMA”), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25.

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas Cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do

contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures, todos registrados na CETIP); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

Dentre as principais operações conduzidas pela ÓRAMA, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 3ª6ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão, 2ª e 3ª Emissões de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário – FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Emissões do Tordesilhas EI Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei; Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas do Devant Properties Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas do Vinci Strategic Partners I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio JGP Crédito – Fiagro – Imobiliário.

#### **7.4. Consultor Especializado**

O Consultor Especializado possui foco no suporte de apoio administrativo para estruturação de usina solar de Geração Distribuída e Gestão de créditos de energia.



( SUNO  
ASSET )

## 8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador, do Gestor e do Consultor Especializado com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

### 8.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

### 8.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

### 8.3. Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Consultor Especializado ou seu conglomerado econômico.

### 8.4. Relacionamento do Gestor com o Administrador

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

### 8.5. Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### 8.6. Relacionamento entre o Gestor e o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Consultor Especializado ou seu conglomerado econômico.

### 8.7. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Consultor Especializado ou seu conglomerado econômico.

### **Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, o Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.



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



( SUNO  
ASSET )

## 9. FATORES DE RISCO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.*

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

***Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos***

***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização***

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

SUNO  
ASSET

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

### **Risco da pandemia da COVID – 19**

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente da doença causada pelo novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate à Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global da Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir a Captação Mínima da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

### **Riscos relacionados ao investimento em Cotas**

#### **Risco de Mercado**

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

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

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

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

#### ***Risco do desligamento de Participante Especial e Coordenadores Contratados***

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

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

#### ***Risco relacionado à liquidez***

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

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

#### ***Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos***

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos.

#### ***Risco tributário***

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

### ***Risco Operacional***

Os Imóveis investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada por terceiros, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais Imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus Cotistas.

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

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

### ***Risco de Governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, o Consultor Especializado e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor Especializado ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor Especializado ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, caso estas decidam adquirir Cotas.

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

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos jurídicos e regulatórios***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

#### ***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 do Fundo.

#### ***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 pode-se garantir que não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos ao Fundo e a seus investidores.

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

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

#### ***Riscos decorrentes da transferência de titularidade de determinados pontos de conexão***

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

#### ***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 conseqüente atraso do início da injeção de energia na rede podem afetar a capacidade de recebimento de receitas e escapam do controle do Fundo, devendo ser avaliados como um risco inerente aos Projetos e à rentabilidade esperada pelos investidores do Fundo.

## ***Riscos de descumprimento de obrigações regulatórias e contratuais***

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

### ***Ausência de garantia***

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

### ***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e pelo Administrador***

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

### ***A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito***

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

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

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

### ***Risco de desempenho passado***

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

### ***Risco decorrente de alterações do Regulamento***

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

### ***Risco relativo à não substituição do Administrador, do Consultor Especializado ou do Gestor***

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

### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

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

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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

O Consultor Especializado, presta ou poderá prestar serviços de consultoria especializada e/ou gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Consultor Especializado do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Consultor Especializado acabe por decidir recomendar ao Gestor e ao Administrador a alocação de determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos e Ativos Financeiros alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### ***A importância do Gestor***

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

### ***A importância do Consultor Especializado***

A substituição do Consultor Especializado pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O Consultor Especializado, e sua equipe especializada, possui vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Consultor Especializado poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

## **Riscos da Oferta**

### **Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos**

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

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

### **Risco de Não Concretização da Oferta**

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

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

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

### **Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da Emissão, o Gestor e o Consultor Especializado foram responsáveis pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação.

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

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

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

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

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

### ***Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta***

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

### ***Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição***

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

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

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

### ***Informações contidas neste Prospecto Preliminar***

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### ***Riscos relativos à rentabilidade do investimento***

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos beneficiados o que pode afetar a rentabilidade da carteira do Fundo e por consequência os Cotistas..

### ***Riscos de liquidez da carteira do Fundo***

O mercado imobiliário é um mercado de pouca liquidez, além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis nas regiões onde se encontram os Ativos, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros, períodos de recessão, aumento da taxa de juros, baixa oferta de crédito imobiliário e eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas e os Cotistas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos Ativos e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

#### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

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

#### ***Risco quanto à Política de Investimento do Fundo***

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

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

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

#### ***Risco de aporte de recursos adicionais***

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

#### ***Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado***

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir 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 da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

#### ***Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

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

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

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

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

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

### ***Risco de diluição***

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o Direito de Preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### ***Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo***

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

### ***Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo***

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

### ***Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos***

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

### ***Risco decorrente das operações no mercado de derivativos***

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

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

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

### ***Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH***

Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### ***Risco de Execução das Garantias Atreladas a 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 eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### ***Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados***

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***Risco de descontinuidade do investimento***

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

## **Riscos associados ao investimento em Imóveis**

### **Risco de Desapropriação e Tombamento**

Eventual desapropriação, parcial ou total, de Imóveis de propriedade direta ou indireta do Fundo, ou ainda, Imóveis que estejam vinculados a Ativos pode acarretar a perda da propriedade dos Imóveis objetos de desapropriação, e a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos, bem como a proibição de descaracterização e destruição dos Imóveis declarados pelo Poder Público como bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e/ou, ainda, de valor afetivo para a população, nos casos de Imóveis objetos de tombamento.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor de mercado dos Imóveis e/ou ao valor dos direitos creditórios que o Fundo venha a ser titular vinculados a tal Imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo

### **Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o funcionamento dos Imóveis Alvo que compõem o portfólio do Fundo**

Os Imóveis Alvo que compõem o portfólio do Fundo estão em diferentes fases de desenvolvimento, sendo que não é possível assegurar que todas as autorizações/licenças exigidas para a instalação, operação e funcionamento serão emitidas e/ou renovadas, como, sem limitação, os seguintes documentos: alvará de construção, licença de execução da obra, ato de aprovação do projeto pela autoridade competente, licenças ambientais (ex.: licenças prévia, de instalação e de operação) e licenças de instalação e funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de autorizações/licenças indispensáveis para instalação e funcionamento dos Imóveis Alvo podem prejudicar, ou mesmo obstar, o início do desenvolvimento do empreendimento, e/ou resultar na aplicação de penalidades pelos órgãos governamentais competentes, que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até, em casos mais extremos, o embargo dos respectivos empreendimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Adicionalmente, não é possível assegurar que na locação dos Imóveis vinculados aos Ativos será contratado algum tipo de seguro. Tampouco é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

### **Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações durante a condução de atividades nos imóveis, os proprietários e/ou locatários podem sofrer sanções civis e administrativas, tais como multas, pagamento de indenizações relevantes, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. A esse respeito, importa destacar que certas questões relacionadas ao cumprimento da legislação ambiental envolvendo os imóveis do Fundo são

atualmente apuradas em ações judiciais (incluindo ações civis públicas). Eventuais condenações nessas ações judiciais podem implicar em prejuízos para o Fundo e, eventualmente, para os seus Cotistas.

Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também 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 que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários e/ou regularidade dos Imóveis Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

#### ***Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo***

Imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

#### ***Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel***

A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus Imóveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos***

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis***

A transferência de titularidade de um imóvel depende do registro do título aquisitivo na respectiva matrícula (cada imóvel possui matrícula própria, que fica arquivada junto à circunscrição imobiliária competente, e que contempla a identificação do imóvel, sua titularidade, ônus reais, restrições, entre outros aspectos relevantes). Situações como a morosidade ou pendência para registro do título que ensejou a aquisição dos Imóveis na matrícula competente, além de sujeitar o imóvel às contingências do vendedor (penhoras, dívidas etc.), poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos Imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos Imóveis (incluindo, mas não se limitando a, a área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros do estado e licença de funcionamento da Prefeitura local), os respectivos ocupantes (locatários e/ou arrendatários,

por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos Imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

### ***Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo***

Não há como garantir que o Fundo utilizará todos os recursos da Oferta na aquisição de Ativos Alvo, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir Ativos Alvo dependerá do montante a ser captado na Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

### ***Demais riscos***

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

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

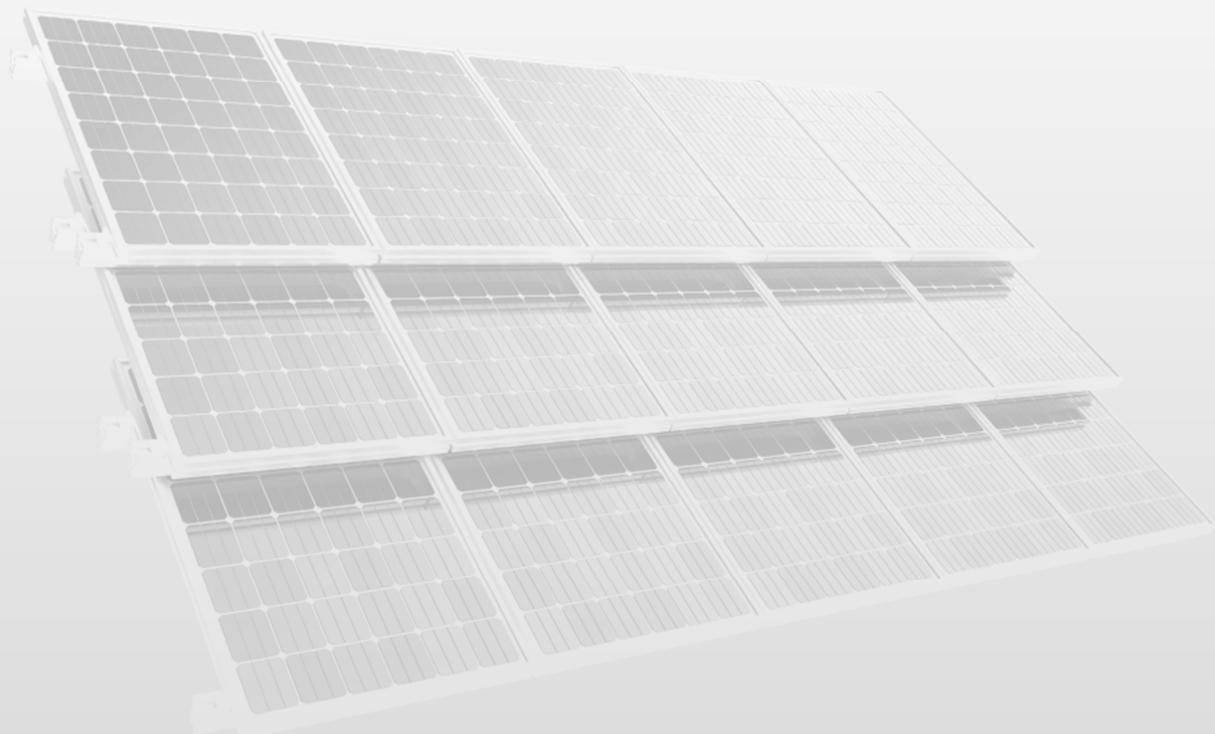


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# SUNO ( ASSET )

## ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO III** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.
- ANEXO VI** ESTUDO DE VIABILIDADE.
- ANEXO VII** INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08



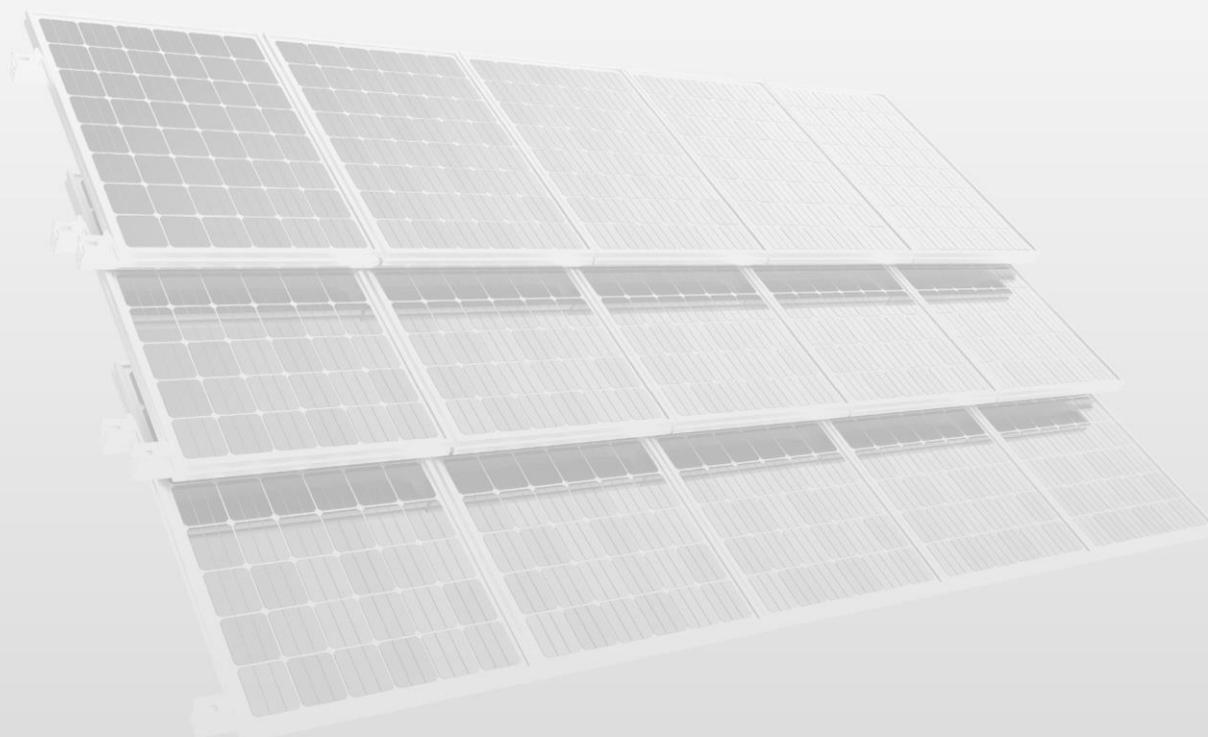
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# SUNO ( ASSET )



**ANEXO I**

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora") resolve:

**(i)** constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), que se denominará LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM;

**(ii)** aceitar desempenhar as funções de instituição Administradora, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento"), neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. Fausto Assis da Silva, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento;

**(iii)** aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

**(iv)** submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Cotas"), composta por até 500 (quinhentas) Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada, na data de início, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas ("Data de Início"), perfazendo o montante total de R\$ 500,00 (quinhentos reais). As Cotas serão objeto de distribuição pública, realizada sob a forma de lote único e indivisível, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03" e "Oferta", respectivamente), sem a realização de qualquer esforço de venda por qualquer entidade integrante do sistema de distribuição; e



(v) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Auditor Independente: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo;
- (b) Escriturador/Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001 91, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários e de escrituração de cotas através dos Atos Declaratórios nº 14.484 e 14.485, expedidos em 27 de dezembro de 2010, para prestar os serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo;
- (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

O presente Instrumento Particular de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874/2019, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021.

<p>DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira</p> <p>Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA/01425563783 CPF: 01425563783 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 19:47:57 BRT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>87F637967E304886AEE619866F37EE29</p>	<p>DocuSigned by: Regiane Gabriela Gonçalves de S.A</p> <p>Assinado por: REGIANE GABRIELA GONCALVES DE SA/22831022860 CPF: 22831022860 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 19:24:52 BRT</p> <p>ICP Brasil</p> <p>87C830F1855841388651D7070DF28C84</p>
--	--

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



**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LÓRIEN FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO**

**DO**

**LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Datado de 02 de agosto de 2021.

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>42</b>

## REGULAMENTO DO LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º** O **LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009;

**“ANBIMA”:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

**“Assembleia Geral de Cotistas”:** a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

**“Ativos Imobiliários”:** aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

**“Auditor Independente”:** Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

**“BACEN”:** Banco Central do Brasil;

**“Boletim de Subscrição”:** é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

**“Capital Comprometido”:** Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

**“Capital Comprometido do Cotista”:** Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

**“B3”:** B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

**“Código ANBIMA”:** “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor;

**“Código Civil Brasileiro”:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;



**"Compromisso de Investimentos"**: "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

**"Cotas"**: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

**"Cotistas"**: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

**"Custodiante"**: a instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

**"CVM"**: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

**"Data da 1ª Integralização de Cotas"**: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

**"Dia Útil"**: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

**"Distribuição de Rendimentos"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

**"Escriturador"**: a instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

**"FATCA"**: *Foreign Account Tax Compliance Act*

**"FII"**: Fundo de Investimento Imobiliário;

**"FIP"**: Fundo de Investimento em Participações;

**"Fundo"**: o **LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**"IGP-M"**: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

**"Instrução CVM nº 400/03"**: a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 472/08"**: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 476/09"**: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

**"Instrução CVM nº 555/14"**: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

**"Laudo de Avaliação"**: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

**"Lei 6.404/76"**: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

**"Lei nº 8.245/91"**: a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**"Lei nº 8.668/93"**: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**"Mercado Secundário"**: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;



**"Módulo CETIP21"**: Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

**"Módulo MDA"**: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

**"Outros Ativos"**: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

**"Patrimônio Líquido"**: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**"Período de Distribuição"**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

**"Política de Investimento"**: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

**"Prazo de Duração"**: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**"Regulamento"**: O presente regulamento do Fundo;

**"Proposta de Desinvestimento"**: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

**"Proposta de Investimento"**: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

**"Representante dos Cotistas"**: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

**"Público Alvo"**: Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

**"Taxa de Administração"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**Parágrafo 3º**: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º** Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os 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;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**Artigo 3º** O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.



**Artigo 4º** É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.



**Artigo 6º** O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Cabe, ainda, ao Administrador realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 7º** Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

- I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

### **CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo,



e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

**Artigo 9º** Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

**Artigo 10** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 11** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.



**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 12** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, sendo admitido que o Administrador contrate, a qualquer momento, outro terceiro devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 13** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 14** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 15** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de



cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 16** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 3º:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 17** Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

**Artigo 18** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários



e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

**Artigo 19** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

## **CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 20** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador 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 do Administrador.



**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 21** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 22** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 23** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## **CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS**

**Artigo 24** O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

**Artigo 25** O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.

**Parágrafo 1º:** O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 2º:** Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

**Parágrafo 3º:** Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação.



O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 4º:** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

**Artigo 26** Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

**Artigo 27** O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

**Parágrafo 1º:** A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

**Parágrafo 2º:** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

**Parágrafo 3º:** Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

**Parágrafo 4º:** Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstenendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

**Parágrafo 5º:** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

**Parágrafo 6º:** O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da

respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

**Artigo 28** Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Único:** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

**Artigo 29** O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.



**Parágrafo 2º:** Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

**Parágrafo 3º:** Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 30:** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

## **CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 31** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

### **- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

**(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da



política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

**(ii) Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

**- Riscos do Fundo:**

**(iii) Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

**(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador



poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

**(vi) Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**(vii) Risco de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, caso as Cotas do Fundo sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja,



nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**(x) Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**(xv) Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

**- Risco dos Ativos Imobiliários:**



**(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

**(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xx) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**(xxi) Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**(xxii) Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de



esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**(xxiii) Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**(xxiv) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:** O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

**(xxvi) Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade



esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxix) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

**(xxx) Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Artigo 32** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e



aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;  
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;  
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;  
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e  
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 34** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 35** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.



**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 36** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 37** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.



**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.



**Artigo 38** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 39** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## **CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 40** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 41** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a



pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 42** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

**Parágrafo 3º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.



**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 43** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:  
I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e  
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 44** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 45:** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 500 (quinhentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**Parágrafo 4º:** As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 476/09 (“Oferta”), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.



**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1,00(um real) por Cota.

**Parágrafo 8º:** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 10º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 11º:** As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

**Artigo 46** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 47** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 48** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais



contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 49** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V – forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 50** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.



**Artigo 51** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 52** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 53** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 54** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 55** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 56** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 57** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas.



Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 58** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

**Artigo 59** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 60** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 61** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 62** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

## **CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**Artigo 63** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.



**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras;
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III – fatos relevantes;
- IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as



Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 67** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 68** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 69** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

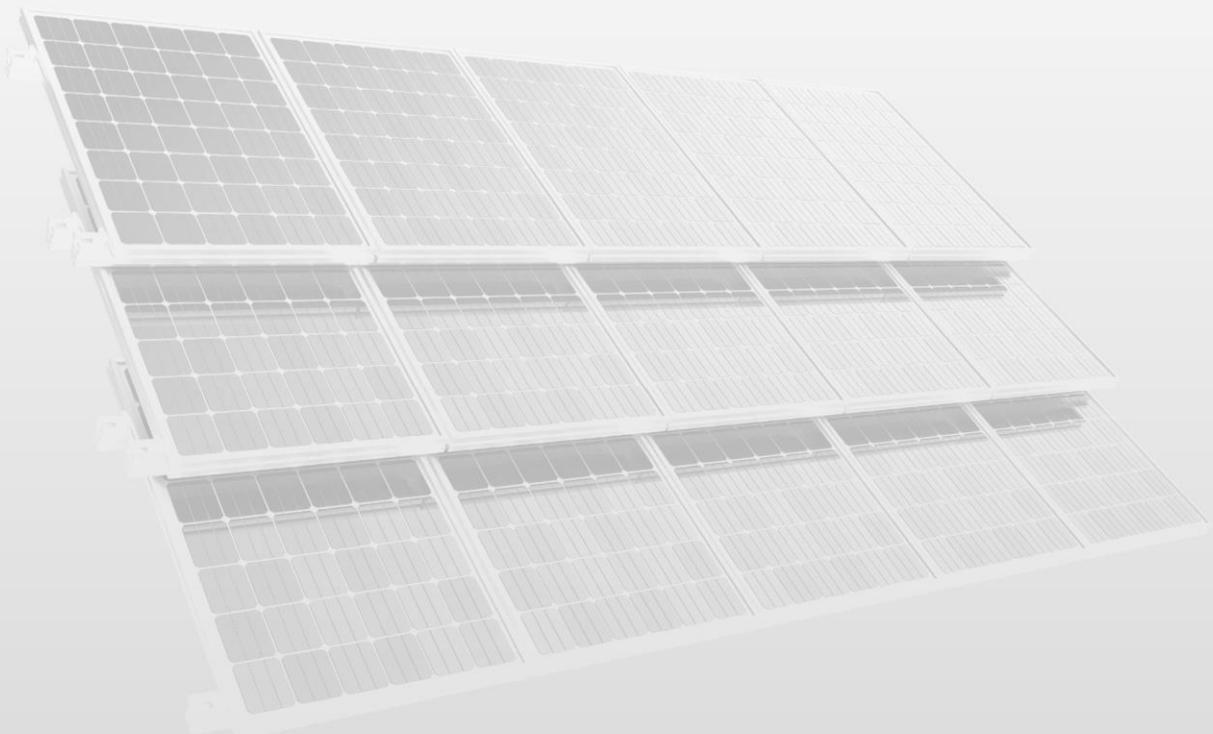
**Artigo 70** Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021

# SUNO ( ASSET )

## **ANEXO II**

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME sob nº 43.741.171/0001-84

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **LÓRIEN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84 ("FUNDO"), considerando que até a presente data o **FUNDO** ainda não tem nenhum investidor, delibera e resolve:

- a) aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS**";
- b) Aprovar a alteração do atual gestor do Fundo para a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69;
- c) Aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, a alteração da política de investimento, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo ao presente instrumento ("Regulamento");
- d) Aprovar a 1ª (primeira) emissão do Fundo, em série e classe únicas ("Primeira Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme termos e condições descritos no Suplemento da Primeira Emissão constante do Anexo I ao Regulamento;
- e) Aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 para prestar os serviços de custodiante; e
- f) Aprovar a contratação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**,

instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, para a coordenação e distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
*Renata Rugna Vaqueiro*  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890  
CPF: 40593610890  
Papel: Coordenadora  
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2022 14:48:03 BRT  


---

Nome: Renata Rugna Vaqueiro  
Cargo:

DocuSigned by:  
*Fabício Cunha de Almeida*  
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2022 17:07:05 BRT  


---

Nome: Fabrício Cunha de Almeida  
Cargo:

## ANEXO A

### REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS

CNPJ/ME sob nº 43.741.171/0001-84

#### DO FUNDO E PÚBLICO-ALVO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**Regulamento**", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O FUNDO é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460 de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**").

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do FUNDO ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)

§ 3º - O FUNDO 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.

#### **CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Art. 2º - A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO será exercida por instituição devidamente habilitada para tanto e contratada pela ADMINISTRADORA para a prestação de tais serviços ("**Custodiante**"), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e

processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 3º** - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

#### **ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**Art. 4º** - A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante ("Escriturador").

#### **AUDITORIA INDEPENDENTE**

**Art. 5º** - Os serviços de auditoria do **FUNDO** serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela **ADMINISTRADORA**, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

#### **FORMADOR DE MERCADO**

**Art. 6º** - Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, mediante solicitação da Gestora, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### **DISTRIBUIDOR**

**Art. 7º** - 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, 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 do **FUNDO**.

## OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Art. 8º** - A ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO e conforme orientação da Gestora, poderá contratar prestadores de serviços (i) de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a ADMINISTRADORA e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO; e (ii) de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, 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.

**Art. 9º** - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do FUNDO, com exceção da destituição e substituição da Gestora, nos termos do art. 59, §12º deste Regulamento.

## DO OBJETIVO

**Art. 10º** - O objetivo do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo FUNDO deverão obedecer à política de investimento do FUNDO e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§2º 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**.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 11º** - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 10º 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 10º deste Regulamento.

**Art. 12º** - O **FUNDO** investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Imóveis 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. certificados de recebíveis imobiliários;
- V. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- 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;

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

VIII. ações, debêntures, 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.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** 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.

§ 4º - O **FUNDO** 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**.

**Art. 13º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo 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, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 14º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** 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 do **FUNDO** (em conjunto, "Ativos Financeiros"), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 15º** - Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração 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 do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 16º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 17** - Caso o **FUNDO** 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, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

#### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 18** - A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 12º acima 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 do **FUNDO**, 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.

**Art. 19** - O **FUNDO** 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.

#### **DAS COTAS**

**Art. 20** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

§ 1º - O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

§ 2º - 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.

§ 3 - O **FUNDO** 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**.

§ 4º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Art. 21** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para a primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, 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”).

**Art. 22** - A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400.

**Art. 23** - As Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Cotas da Primeira Emissão”) serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

**Art. 24** - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Primeira Emissão, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 25** - A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

**Art. 26** - As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema

de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**Art. 27** - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído 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 do Fundo neste mercado, observado o disposto no Art. 29 abaixo.

**Art. 28** - Dentro do período de 12 (doze) meses contados da data da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do **FUNDO** passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado.

Parágrafo Único - Não obstante a vedação da negociação em mercado de bolsa prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as cotas do Fundo poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação.

**Art. 29** - A cada emissão de Cotas, o Fundo 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.

**Art. 30** - Todas as Cotas assegurarão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 31** - 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.

**Art. 32** - As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

**Art. 33** - Será permitida a subscrição parcial das Cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tiverem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

**Art. 34** - Na Oferta Pública em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

**Art. 35** - Não há limite máximo para aplicação em Cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição do inciso II do Artigo 38 deste Regulamento.

**Art. 36** - O titular de Cotas do **FUNDO**:

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 37** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** (“Ofertas Públicas”) 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 do administrador, conforme o caso, no prospecto, se houver,

e no documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável (“Documento de Subscrição”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - 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.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de Oferta Pública das Cotas do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** 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.

§ 5º - 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.

**Art. 38** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente em vigor, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 2º - Não há garantia por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso “i” e “ii” do Parágrafo Primeiro acima; já quanto ao inciso “iii” do Parágrafo Primeiro acima, 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 o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste parágrafo e no Parágrafo Primeiro acima, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, 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.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 39-** A Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), bem como da Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 40** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, 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 do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das

novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 41 abaixo.

**Art. 41** - Sem prejuízo do disposto no artigo 40 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** 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:

I. 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 do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, considerando recomendações da 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;

II. 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.

III. 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.

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. 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, observado o previsto na Instrução CVM 472, 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 Parágrafo Único, abaixo;

VI. 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 do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VII. 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 nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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 §1º do Art. 40 deste Regulamento.

XI. 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.

XII. 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 do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

XIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Parágrafo Único - 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 Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da

data da subscrição.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 42** - 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.

§ 1º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição da **ADMINISTRADORA**, após o recebimento da recomendação da Gestora, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 2º - Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do **FUNDO**.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 43** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 60 do presente Regulamento, deliberará sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO** 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 pelo **FUNDO**, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 16 (dezesesseis), ou no pregão imediatamente posterior caso não haja pregão no dia 16, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, 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 16 (dezesesseis), ou no pregão imediatamente posterior caso não haja pregão no dia 16, dos meses de fevereiro e agosto. 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 (conforme abaixo definido) 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.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora.

§ 6º - 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.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 43, §1º, acima os titulares de Cotas do **FUNDO** 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.

**Art. 44** - 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, nas hipóteses previstas nos Parágrafos Primeiro e Nono do Art. 45 acima, 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, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 45** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo,

ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 46** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. observado o disposto no artigo 50 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos que sejam imóveis ou SPE, 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;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

IV. observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 50 abaixo;

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

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 47** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, caso contratado, entre o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto se destinado exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá ser sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Art. 48** - O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente à 1,20% a.a. (um inteiro e dois décimos por cento ao ano) (“Taxa de Administração”), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3º - A cada emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

§ 4º - 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, o **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** 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 do **FUNDO**, 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.

§ 6º - 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 do Fundo 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.

§7º - 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.

§8º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

### **DA GESTORA**

**Art. 49** - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 50** - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar dos Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, 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;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, 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;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** 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**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. 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 do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;

XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XII. 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 do **FUNDO**; e

XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento 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 pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 51** - 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.

**Art. 52** - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 53** - 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.

**Art. 54** - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [www.sun0.com.br](http://www.sun0.com.br)

**Parágrafo Único** - 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.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 55** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora poderão renunciar à administração do **FUNDO** mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos, endereços aos cotistas e à CVM.

§ 2º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o § 2º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 4º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 5º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 2º, alínea “b”, deste artigo.

§ 6º - Aplica-se o disposto no § 2º alínea “b”, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 8º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 9º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 10º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 11º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 12º - A **ADMINISTRADORA** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem justa causa, após deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Gestora, hipótese em que a Gestora receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

§ 12º - Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração descrita no Contrato de Gestão 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”).

§ 13º A Multa por Destituição devida à Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração 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 Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída – sendo certo, desse modo, que 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 previsto nesse Regulamento.

§ 14º 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, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

§ 15º 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.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 56** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 57** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**Art. 58** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 59** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 60** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;

- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou 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 do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. destituição ou substituição da Gestora;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 48 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

III - envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 61** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da Gestora, dos Cotistas ou dos representantes dos Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 62** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de

Cotistas.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 61, § 1º, no artigo 62, § 3º e no artigo 64, § 1º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 63** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 64** - 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. 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”).

§ 1º - 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 pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos

“ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xii” e “xiii” do artigo 60, acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

**Art. 65** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

**Art. 66** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 67** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, 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**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - 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.

§ 3º - Os prazos para resposta e a 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.

**Art. 68** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 68 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 68;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 69** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

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 na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 70** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 71** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 72** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 73** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 74** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 75** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 76** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**,

encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 77** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 78** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 79** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 80** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o **FUNDO** passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) 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**;
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e
- d) caso após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª emissão do **FUNDO**, as Cotas não estejam admitidas a negociação em mercado de bolsa, o **FUNDO** iniciará seu processo de liquidação, que deverá ser encerrado até o decurso de prazo de 7 (sete) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas

da 1ª emissão.

**Art. 81** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 82** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 83** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 84** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 85** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **RISCOS**

**Art. 86** - 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

e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e da Gestora 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 de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a **ADMINISTRADORA** e a **Gestora** 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** e a **Gestora** mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para o Cotista.

§ 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§ 2º - A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

## DO FORO

Art. 87 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA 05638864717  
CPF: 05638864717  
Papéis: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2022 17:07:12 BRT  
ICP  
Brasil

7C22D1133AF542698E1F186C8B7328D

DocuSigned by:  
Renata Rugna Vaqueiro  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO 40593610890  
CPF: 40593610890  
Papéis: Coordenadora  
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2022 14:48:07 BRT  
ICP  
Brasil

FDF7EC44205A4D2B8440BFC9C8E88EB

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS**

Fabrício Cunha de Almeida

Renata Rugna Vaqueiro

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A oferta compreenderá a emissão de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“Emissão” e “Cotas”, respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

**Montante da Oferta:** Montante de, inicialmente, até 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial;

**Quantidade de Cotas:** Até 5.000.000 (cinco milhões) cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial;

**Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional;

**Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;

**Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

**Taxa de Ingresso e Saída:** Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 500.000 (quinhentas mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado;

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sob o regime de melhores esforços de colocação, , para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**Investimento Mínimo por investidor:** 5 (cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem nos documentos da Oferta;

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Emissão:** As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição

liquidada financeiramente por meio do B3 e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação, no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no B3. Dentro do período de 12 (doze) meses contados da data da Primeira Emissão de Cotas do FUND0 (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do FUND0 passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A ADMINISTRADORA, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado;

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores institucionais e não institucionais, conforme vier a serem definidos nos documentos da Oferta;

**Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”);

**Coordenador Líder:** A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”);

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

\* \* \*

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 8FE9BEF96CD54520A3A972C99F9FCC2C

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Regulamento - FII SNEL - TCMB 23092022 Versão Final (Limpa).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 42

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

João Roberto Panzarin

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

SP, SP 04538-132

joao.panzarin@xpi.com.br

Endereço IP: 179.191.127.103

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: João Roberto Panzarin

Local: DocuSign

23/09/2022 11:56:01

joao.panzarin@xpi.com.br

**Eventos do signatário**

Fabrício Cunha de Almeida

mirhem.comunale@xpi.com.br

Lawyer

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 05638864717

Cargo do Signatário: Diretor

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 23/09/2022 17:06:17

ID: b603d511-70ff-4231-a0ee-0667fba28530

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 7C22D1135AF5426...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.127.102

**Registro de hora e data**

Enviado: 23/09/2022 12:01:38

Reenviado: 23/09/2022 15:08:31

Reenviado: 23/09/2022 16:17:04

Visualizado: 23/09/2022 17:06:17

Assinado: 23/09/2022 17:07:15

Renata Rugna Vaqueiro

renata.vaqueiro@xpi.com.br

Procuradora

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

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

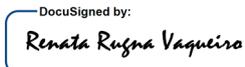
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 40593610890

Cargo do Signatário: Coordenadora

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Não disponível através da DocuSign

DocuSigned by:  
  
 FDF7ECA4205A4D2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.182.103.72

Enviado: 23/09/2022 12:01:38

Visualizado: 23/09/2022 14:46:58

Assinado: 23/09/2022 14:48:11

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

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/09/2022 12:01:38
Entrega certificada	Segurança verificada	23/09/2022 14:46:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/09/2022 14:48:11
Concluído	Segurança verificada	23/09/2022 17:07:16
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

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

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

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

### **Obtenção de cópias impressas**

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

### **Revogação de seu consentimento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

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

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

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

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

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

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

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

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS**

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Fundo”):

**CONSIDERANDO QUE:**

- I. Foi apresentado pedido de listagem à B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) para admissão à negociação das cotas do Fundo, conforme pleito apresentado em 14 de outubro de 2022;
- II. Em 20 de outubro de 2022, a B3 por meio do Ofício B3/SCF -371/2022 enviou as primeiras exigências ao pedido de listagem e admissão à negociação (“Primeiras Exigências”);
- III. O Fundo não iniciou suas atividades até esta data, estando em fase pré-operacional, bem como a faculdade conferida ao Administrador pelo artigo 17-A, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), o regulamento do Fundo (“Regulamento”) pode ser alterado por instrumento particular, independentemente da assembleia geral, para atender a exigências expressas de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, a B3.

**RESOLVE:**

1. Para atendimento ao disposto nas Primeiras Exigências da B3, o Administrador resolve:
  - a) complementar a redação do artigo 13 do Regulamento, para ressaltar que hipótese de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3;
  - b) retificar o artigo 28 do Regulamento, a fim de especificar a data a ser considerada para início da contagem do prazo do “Lock-up para Negociação”, bem como excluir o trecho “as Cotas do FUNDO passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3”;
  - c) complementar a redação do artigo 30 do Regulamento, no sentido de que os pagamentos dos eventos

de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas;

- d) complementar as redações dos itens “II” e “V” do artigo 41 do Regulamento, a fim de informar que o prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias úteis e sobre as informações adicionais que devem ser divulgadas ao mercado no procedimento de chamada de capital, respectivamente;
- e) ajustar as datas constantes no parágrafo 1º do artigo 43, com o objetivo de respeitar ao mínimo previsto de 5 (cinco) dias úteis entre tal data base e a data de distribuição de rendimentos;
- f) retificar o artigo 44 do Regulamento, para ajustar a definição padrão do termo “Dia Útil”;
- g) complementar a redação do artigo 82 do Regulamento para prever que na hipótese de entrega de ativos como pagamento aos Cotistas, tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3; e
- h) adicionar um parágrafo único no artigo 86 do Regulamento, a fim de informar que a realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

2. Para atendimento às alterações voluntárias, o Administrador resolve:

- a) aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “**SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”;
- b) retificar o artigo 12 do Regulamento, no que se refere ao limite mínimo para investimento do patrimônio líquido do Fundo em Imóveis Alvo, passando a ser de 2/3 (dois terços);
- c) alterar o artigo 24 do Regulamento, referente ao montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão, que passa a ser de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- d) incluir um parágrafo no artigo 28 do Regulamento, a fim de prever uma regra, exclusivamente em relação à Primeira Emissão, para que o Lock-up para Negociação seja reduzido de acordo com o montante captado no âmbito da Primeira Emissão;
- e) retificar o artigo 48 do Regulamento, para alterar o mínimo mensal da Taxa de Distribuição, que passa a ser de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- f) adicionar no artigo 10 do Regulamento os certificados de recebíveis imobiliários e as Debêntures como

Ativos Alvo, que anteriormente estavam definido como Outros Ativos; e

g) aprovar a contratação da **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/ME sob o nº 24.217.110/0001-78 (“Consultor Especializado”), para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo. Em decorrência desta contratação, acrescenta os artigos 55 à 57 do Regulamento, a fim de prever suas obrigações, remuneração e hipóteses de substituição.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado juntamente com a versão consolidada anexa do Regulamento do Fundo.

Dessa forma, o a versão consolidada do Regulamento passa a vigorar nos exatos termos do Anexo ao presente instrumento.

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2022 19:02:07 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: Fabricio Cunha de Almeida

Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
Renata Rugna Vaqueiro  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890  
CPF: 40593610890  
Papel: Advogada  
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2022 18:31:24 BRT  
ICP  
Brasil

Nome: Renata Rugna Vaqueiro

Cargo: Advogada

## ANEXO A

### REGULAMENTO DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME sob nº 43.741.171/0001-84

#### DO FUNDO E PÚBLICO-ALVO

Art. 1º - O **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**Regulamento**", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460 de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**").

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)

§ 3º - O **FUNDO** 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.

#### **CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**Art. 2º** - A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida por instituição devidamente habilitada para tanto e contratada pela **ADMINISTRADORA** para a prestação de tais serviços (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 3º** - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

#### **ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**Art. 4º** - A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante (“Escriturador”).

#### **AUDITORIA INDEPENDENTE**

**Art. 5º** - Os serviços de auditoria do **FUNDO** serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela **ADMINISTRADORA**, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

#### **FORMADOR DE MERCADO**

**Art. 6º** - Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, mediante solicitação da Gestora, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao Consultor Especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao Consultor Especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### **DISTRIBUIDOR**

**Art. 7º** - 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, 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 do **FUNDO**.

## **OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e conforme orientação da Gestora, poderá contratar prestadores de serviços (i) de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e (ii) de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**Art. 9º** - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da destituição e substituição da Gestora, nos termos do art. 59, §12º deste Regulamento.

## **DO OBJETIVO**

I. **Art. 10º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("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").

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§2º 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**.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 11º** - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 10º 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 10º deste Regulamento.

**Art. 12º** - O **FUNDO** investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Imóveis Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

II. letras de crédito imobiliário;

III. letras hipotecárias;

IV. letras imobiliárias garantidas;

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

- 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;
- 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.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** 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.

§ 4º - O **FUNDO** 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**.

**Art. 13º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo 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, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Na hipótese de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**Art. 14º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** 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 do **FUNDO** (em conjunto, “Ativos Financeiros”), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 15º** - Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração 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 do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 16º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 17** - Caso o **FUNDO** 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, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

#### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 18** - A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 12º acima 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 do **FUNDO**, 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.

**Art. 19** - O **FUNDO** 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.

#### **DAS COTAS**

**Art. 20** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

§ 1º - O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

§ 2º - 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.

§ 3 - O **FUNDO** 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**.

§ 4º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Art. 21** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para a primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, 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”).

**Art. 22** - A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400.

**Art. 23** - As Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Cotas da Primeira Emissão”) serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

**Art. 24** - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Primeira Emissão, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 25** - A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da

oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

**Art. 26** - As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) após o Lock-up 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.

**Art. 27** - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído 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 do Fundo neste mercado, observado o disposto no Art. 29 abaixo.

**Art. 28** - Após 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de Cotas do **FUNDO** (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão em mercado de bolsa. A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado. Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as Cotas objeto da emissão do Fundo, ou seja, a título de exemplo, para a primeira emissão de Cotas do Fundo, será contabilizado o período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais cotas; para a segunda emissão de Cotas do Fundo, será contabilizado novo período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as Cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as Cotas oriundas da primeira emissão.

Parágrafo Primeiro - Exclusivamente em relação à Primeira Emissão, o Lock-up para Negociação será reduzido de acordo com o montante captado no âmbito da Primeira Emissão, conforme a seguinte regra:

<b>MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO</b>	<b>LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO</b>
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses

Parágrafo Segundo - Não obstante a vedação da negociação em mercado de bolsa prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as cotas do Fundo poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação.

**Art. 29** - A cada emissão de Cotas, o Fundo 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.

**Art. 30** - 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.

**Art. 31** - 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.

**Art. 32** - As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

**Art. 33** - Será permitida a subscrição parcial das Cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tiverem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

**Art. 34** - Na Oferta Pública em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

**Art. 35** - Não há limite máximo para aplicação em Cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição do inciso II do Artigo 38 deste Regulamento.

**Art. 36** - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 37** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** (“Ofertas Públicas”) 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**, conforme o caso, no prospecto, se houver, e no documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável (“Documento de Subscrição”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - 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.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de Oferta Pública das Cotas do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** 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.

§ 5º - 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.

**Art. 38** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente em vigor, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 2º - Não há garantia por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso “i” e “ii” do Parágrafo Primeiro acima; já quanto ao inciso “iii” do Parágrafo Primeiro acima, 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 o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste parágrafo e no Parágrafo

Primeiro acima, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, 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.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 39-** A Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), bem como da Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 40 -** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, 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 do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 41 abaixo.

**Art. 41 -** Sem prejuízo do disposto no artigo 40 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** 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:

I. 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 do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, considerando recomendações da 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;

II. 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 é de 10 (dez) dias úteis contados da data de início do período para exercício do direito de preferência.

III. 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.

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. 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, observado o previsto na Instrução CVM 472, 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 Parágrafo Único, 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;

VI. 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 do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VII. 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 nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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 §1º do Art. 40 deste Regulamento.

XI. 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.

XII. 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 do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

XIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Parágrafo Único - 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 Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 42** - 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.

§ 1º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição da **ADMINISTRADORA**, após o recebimento da recomendação da

Gestora, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 2º - Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do **FUNDO**.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 43** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 63 do presente Regulamento, deliberará sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO** 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 pelo **FUNDO**, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, 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 pelo **FUNDO**, 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 (conforme abaixo definido) 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.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não

expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora.

§ 6º - 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.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 43, §1º, acima os titulares de Cotas do **FUNDO** 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.

**Art. 44** - 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, nas hipóteses previstas nos Parágrafos Primeiro e Nono do Art. 45 acima, 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.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 45** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 46 - Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:**

- I. observado o disposto no artigo 50 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos que sejam imóveis ou SPE, 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;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 50 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste

Regulamento;

- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 47** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto se destinado exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá ser sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 48** - O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente à 1,20% a.a. (um inteiro e dois décimos por cento ao ano) ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 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 do **FUNDO**:

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§3º - A cada emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

§4º - 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, o **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

§5º - O **FUNDO** 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 do **FUNDO**, 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.

§6º - 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 do Fundo 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.

§7º - 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.

§8º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

## **DA GESTORA**

**Art. 49** - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do FUNDO, a SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

**Art. 50** - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do FUNDO, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o FUNDO e a Gestora (“Contrato de Gestão”):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar dos Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, 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;

II. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo FUNDO;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, 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;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do FUNDO 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;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, 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;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. 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 do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;

XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XII. 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 do **FUNDO**; e

XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento 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 pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 51** - 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.

**Art. 52** - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 53** - 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.

**Art. 54** - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [www.suno.com.br](http://www.suno.com.br)

**Parágrafo Único** - 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.**

#### **DO CONSULTOR ESPECIALIZADO**

**Art. 55** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, 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/ME sob o nº 24.217.110/0001-78 (“Consultor Especializado”), para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo.

**Art. 56** - 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 de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado (“Contrato de Consultoria Especializada”):

I. 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;

II. 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;

III. auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

IV. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo;  
e

V. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Consultoria.

**Art. 57** - 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, nos termos do inciso VIII do artigo 47 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - 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.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 58** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora poderão renunciar à administração do **FUNDO** mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos, endereços aos cotistas e à CVM.

§ 2º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o § 2º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 4º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 5º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 2º, alínea “b”, deste artigo.

§ 6º - Aplica-se o disposto no § 2º alínea “b”, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 8º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 9º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 10º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 11º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 12º - A **ADMINISTRADORA** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem justa causa, após deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Gestora, hipótese em que a Gestora receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

§ 12º - Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração descrita no Contrato de Gestão 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”).

§ 13º A Multa por Destituição devida à Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração 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 Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída – sendo certo, desse modo, que 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 previsto nesse Regulamento.

§ 14º 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, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

§ 15º 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.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 59** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 60** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**Art. 61** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 62** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 63** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou 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 do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. destituição ou substituição da Gestora;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 48 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

III - envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 64** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da Gestora, dos Cotistas ou dos representantes dos Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 65** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 64, § 1º, no artigo 65, § 3º e no artigo 67, § 1º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 66** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 67** - 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. 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”).

§ 1º - 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 pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xii” e “xiii” do artigo 63 acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas

Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

**Art. 68** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

**Art. 69** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 70** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, 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**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - 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.

§ 3º - Os prazos para resposta e a 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.

**Art. 71** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA**, a Gestora ou o Consultor Especializado;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**, da Gestora ou do Consultor Especializado;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 71 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 71;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 72** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela

Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

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 na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s)

candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 73** - Compete ao representante dos Cotistas:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 74** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 75** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 76** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 77** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 78** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 79** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 80** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 81** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 82** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**. No caso de entrega de ativos como pagamento aos Cotistas, tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 83** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o **FUNDO** passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) 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**;
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e
- d) caso após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª emissão do **FUNDO**, as Cotas não estejam admitidas a negociação em mercado de bolsa, o **FUNDO** iniciará seu processo de liquidação, que deverá ser encerrado até o decurso de prazo de 7 (sete) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª emissão.

**Art. 84** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 85** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 86** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 86 acima, em caso de amortização, o procedimento deverá ser comunicado à B3 por meio do sistema FundosNet, obedecendo o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à data do pagamento. Farão jus aos pagamentos de que trata o artigo 86 acima os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do dia 15 (quinze) do mês anterior ao evento da liquidação antecipada.

**Art. 87** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 88** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## RISCOS

**Art. 89** - 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 e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. 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 de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, 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.

§ 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§ 2º - A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

## DO FORO

**Art. 90** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.

---

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. na qualidade de  
administradora do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A oferta compreenderá a emissão de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“Emissão” e “Cotas”, respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

O FUNDO entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

**Montante da Oferta:** Montante de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial;

**Quantidade de Cotas:** Até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial;

**Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício

parcial ou total do Lote Adicional;

**Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;

**Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

**Taxa de Ingresso e Saída:** Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado;

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sob o regime de melhores esforços de colocação, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**Investimento Mínimo por investidor:** 5 (cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem nos documentos da Oferta;

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Emissão:** As Cotas serão depositadas para (i)

distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do B3 e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação, no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no B3. Dentro do período indicado na tabela abaixo (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do FUNDOS passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A ADMINISTRADORA, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado;

MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do FUNDOS)
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores institucionais e não institucionais, conforme vier a serem definidos nos documentos da Oferta;

**Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”);

**Coordenador Líder:** A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”);

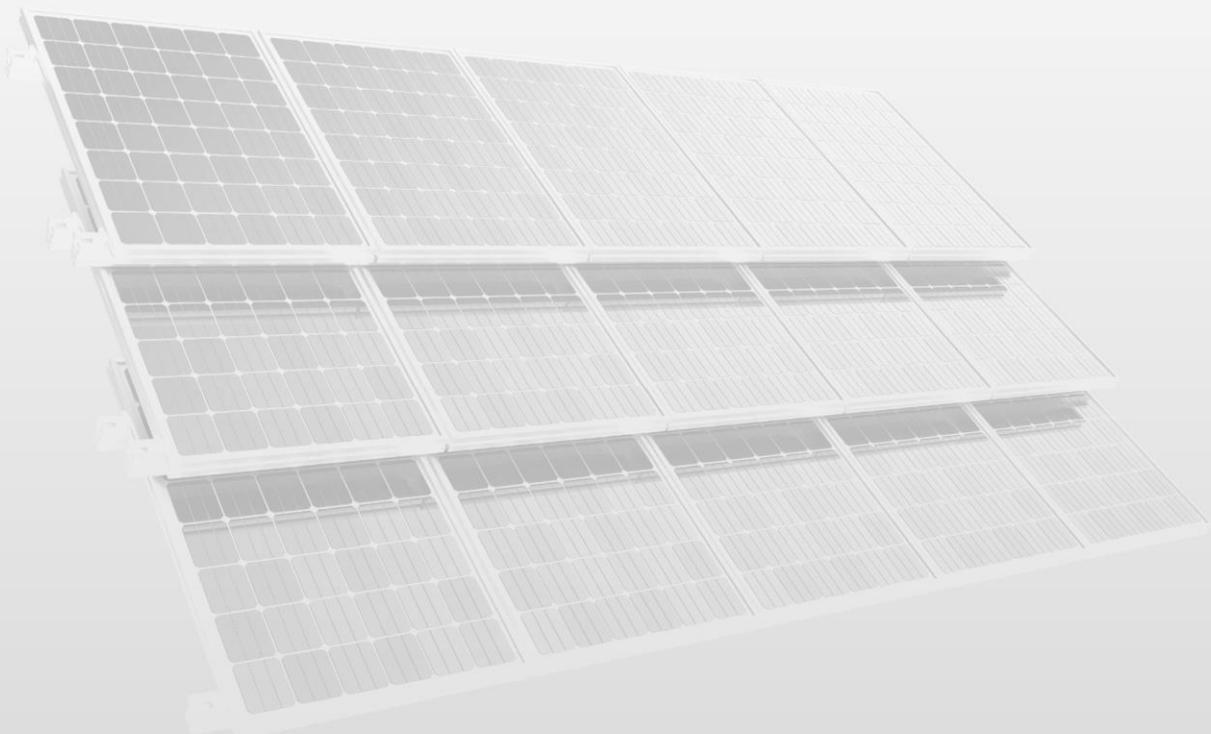
**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

# SUNO ( ASSET )

## ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Fundo”):

**CONSIDERANDO QUE** até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, **RESOLVE:**

a) retificar o percentual da Taxa de Administração no artigo 48 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que passa a ser de 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento ao ano).

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado juntamente com a versão consolidada anexa do Regulamento do Fundo.

Dessa forma, o a versão consolidada do Regulamento passa a vigorar nos exatos termos do Anexo ao presente instrumento.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
Renata Rugna Vaqueiro  
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO 40593618890  
CPF: 40593618890  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2022 14:01:50 BRT

**Nome:** Renata Rugna Vaqueiro

**Cargo:** Procuradora

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA 05638864717  
CPF: 05638864717  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2022 14:29:20 BRT

**Nome:** Fabricio Cunha de Almeida

**Cargo:** Diretor

## ANEXO A

### REGULAMENTO DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME sob nº 43.741.171/0001-84

#### DO FUNDO E PÚBLICO-ALVO

**Art. 1º** - O **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**Regulamento**", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460 de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**").

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)

§ 3º - O **FUNDO** 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.

#### **CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**Art. 2º** - A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida por instituição devidamente habilitada para tanto e contratada pela **ADMINISTRADORA** para a prestação de

tais serviços (“Custodiante”), o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 3º** - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

#### **ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**Art. 4º** - A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante (“Escriturador”).

#### **AUDITORIA INDEPENDENTE**

**Art. 5º** - Os serviços de auditoria do **FUNDO** serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela **ADMINISTRADORA**, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

#### **FORMADOR DE MERCADO**

**Art. 6º** - Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, mediante solicitação da Gestora, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao Consultor Especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora e ao Consultor Especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### **DISTRIBUIDOR**

**Art. 7º** - 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, 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 do **FUNDO**.

## **OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Art. 8º** - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e conforme orientação da Gestora, poderá contratar prestadores de serviços (i) de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e (ii) de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**Art. 9º** - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da destituição e substituição da Gestora, nos termos do art. 59, §12º deste Regulamento.

## **DO OBJETIVO**

I. **Art. 10º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("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").

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§2º 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**.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 11º** - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 10º 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 10º deste Regulamento.

**Art. 12º** - O **FUNDO** investirá preponderantemente em Ativos Alvo, observado o limite mínimo de investimento de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Imóveis Alvo, e poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

II. letras de crédito imobiliário;

III. letras hipotecárias;

IV. letras imobiliárias garantidas;

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

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;

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.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - O **FUNDO** 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.

§ 4º - O **FUNDO** 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**.

**Art. 13º** - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, no caso de integralização de Cotas do Fundo 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, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, 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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Na hipótese de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, tal integralização será realizada diretamente no Escriturador, fora do ambiente da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

**Art. 14º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** 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 do **FUNDO** (em conjunto, “Ativos Financeiros”), de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472.

**Art. 15º** - Os resgates de recursos mantidos em Ativos Financeiros só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração 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 do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 16º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 17** - Caso o **FUNDO** 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, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo à **ADMINISTRADORA** e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

#### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 18** - A negociação dos Ativos do **FUNDO** descritos no artigo 12º acima 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 do **FUNDO**, 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.

**Art. 19** - O **FUNDO** 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.

#### **DAS COTAS**

**Art. 20** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

§ 1º - O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais,

nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

§ 2º - 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.

§ 3 - O **FUNDO** 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**.

§ 4º - Cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 5º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e conforme o artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Art. 21** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para a primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, 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”).

**Art. 22** - A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400.

**Art. 23** - As Cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Cotas da Primeira Emissão”) serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

**Art. 24** - Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Primeira Emissão, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

**Art. 25** - A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das

Cotas da Primeira Emissão.

**Art. 26** - As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) após o Lock-up 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.

**Art. 27** - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído 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 do Fundo neste mercado, observado o disposto no Art. 29 abaixo.

**Art. 28** - Após 18 (dezoito) meses contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de cada emissão de Cotas do **FUNDO** (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas oriundas de tal emissão em mercado de bolsa. A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, poderá antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado. Para fins de clareza, o Lock-up para Negociação abrangerá apenas as Cotas objeto da emissão do Fundo, ou seja, a título de exemplo, para a primeira emissão de Cotas do Fundo, será contabilizado o período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição de tais cotas; para a segunda emissão de Cotas do Fundo, será contabilizado novo período de 18 (dezoito) meses para o Lock-up para Negociação única e exclusivamente para as Cotas oriundas da segunda emissão, não havendo, portanto, nova recontagem de prazo para as Cotas oriundas da primeira emissão.

Parágrafo Primeiro - Exclusivamente em relação à Primeira Emissão, o Lock-up para Negociação será reduzido de acordo com o montante captado no âmbito da Primeira Emissão, conforme a seguinte regra:

MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses

Parágrafo Segundo - Não obstante a vedação da negociação em mercado de bolsa prevista acima durante o Lock-up para Negociação, excepcionalmente, as cotas do Fundo poderão ser negociadas no ambiente

escritural, mediante solicitação do Cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do Lock-up para Negociação.

**Art. 29** - A cada emissão de Cotas, o Fundo 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.

**Art. 30** - 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.

**Art. 31** - 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.

**Art. 32** - As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo.

**Art. 33** - Será permitida a subscrição parcial das Cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tiverem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

**Art. 34** - Na Oferta Pública em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta,

definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

**Art. 35** - Não há limite máximo para aplicação em Cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, observada a disposição do inciso II do Artigo 38 deste Regulamento.

**Art. 36** - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 37** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** ("Ofertas Públicas") 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**, conforme o caso, no prospecto, se houver, e no documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("Documento de Subscrição"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - 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.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de Oferta Pública das Cotas do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 4º - O **FUNDO** 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.

§ 5º - 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.

**Art. 38** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente em vigor, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 2º - Não há garantia por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no inciso “i” e “ii” do Parágrafo Primeiro acima; já quanto ao inciso “iii” do Parágrafo Primeiro acima, 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 o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas descritas neste parágrafo e no Parágrafo Primeiro acima, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora não dispõem de mecanismos adicionais para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento

tributário mais benéfico a estes. Não obstante, caso ocorram alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, 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.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 39-** A Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), bem como da Instrução CVM 472, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 40** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, 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 do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 41 abaixo.

**Art. 41** - Sem prejuízo do disposto no artigo 40 acima, por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** 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:

I. 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 do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, considerando recomendações da 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;

II. 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 é de 10 (dez) dias úteis contados da data de início do período para exercício do direito de preferência.

III. 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.

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. 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, observado o previsto na Instrução CVM 472, 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 Parágrafo Único, 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;

VI. 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 do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VII. 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 nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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 §1º do Art. 40 deste Regulamento.

XI. 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.

XII. 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 do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

XIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Parágrafo Único - 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 Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 3 (três) meses contados da data da subscrição.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 42** - 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.

§ 1º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição da **ADMINISTRADORA**, após o recebimento da recomendação da Gestora, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 2º - Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do **FUNDO**.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 43** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 63 do presente Regulamento, deliberará sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**.

§ 1º - O **FUNDO** 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 pelo **FUNDO**, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, 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 pelo **FUNDO**, 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 (conforme abaixo definido) 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.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Não obstante a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência, constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no artigo 47 da Instrução CVM 472, sendo certo que quaisquer despesas não expressamente previstas em tal artigo devem correr por conta da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora.

§ 6º - 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.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 43, §1º, acima os titulares de Cotas do **FUNDO** 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.

**Art. 44** - 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, nas hipóteses previstas nos Parágrafos Primeiro e Nono do Art. 45 acima, 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.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 45** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da Gestora, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 46** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. observado o disposto no artigo 50 deste Regulamento, realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos que sejam imóveis ou SPE, 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;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 50 abaixo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 47** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto se destinado exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição deverá ser sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 48** - O Fundo pagará uma taxa de administração equivalente à 1,25% a.a. (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento ao ano) ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 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 do **FUNDO**:

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§3º - A cada emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

§4º - 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, o **FUNDO** 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 do **FUNDO**.

§5º - O **FUNDO** 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 do **FUNDO**, 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.

§6º - 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 do Fundo 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.

§7º - 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.

§8º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

#### **DA GESTORA**

**Art. 49** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade 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 Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 50** - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora (“Contrato de Gestão”):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar dos Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, 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;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

IV. identificar, avaliar e acompanhar os Ativos, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, incluindo os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, 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**;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** 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**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. 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 do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis;

XI. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XII. 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 do **FUNDO**; e

XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo ou de quotas ou ações SPE que invistam em Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento 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 pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 51** - 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.

**Art. 52** - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 53** - 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.

**Art. 54** - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [www.suno.com.br](http://www.suno.com.br)

Parágrafo Único - **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.**

#### **DO CONSULTOR ESPECIALIZADO**

**Art. 55** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, 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/ME sob o nº 24.217.110/0001-78 ("Consultor Especializado"), para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo.

**Art. 56** - 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 de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado ("Contrato de Consultoria Especializada"):

I. 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;

II. 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;

III. auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

IV. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo; e

V. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Consultoria.

**Art. 57** - 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, nos termos do inciso VIII do artigo 47 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único - 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.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 58** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora poderão renunciar à administração do **FUNDO** mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos, endereços aos cotistas e à CVM.

§ 2º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas

matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o § 2º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 4º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 5º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 2º, alínea “b”, deste artigo.

§ 6º - Aplica-se o disposto no § 2º alínea “b”, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 8º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 9º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 10º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 11º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 12º - A **ADMINISTRADORA** poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem justa causa, após deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias à Gestora, hipótese em que a Gestora receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (definida abaixo).

§ 12º - Em caso de destituição da Gestora sem justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, conforme devida, a Gestora também fará jus ao recebimento de uma multa indenizatória equivalente a 24 (vinte e quatro) meses da remuneração descrita no Contrato de Gestão 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”).

§ 13º A Multa por Destituição devida à Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração 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 Administração que seria destinada à Gestora, caso esta não houvesse sido destituída – sendo certo, desse modo, que 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 previsto nesse Regulamento.

§ 14º 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, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

§ 15º 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.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 59** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução

CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 60** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**Art. 61** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 62** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM, nos termos do artigo 62, §2º da Instrução CVM 472.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 63** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral de Cotistas”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

- VII. definição ou 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 do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. destituição ou substituição da Gestora;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 48 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

III - envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, de custódia ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 64** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da Gestora, dos Cotistas ou dos representantes dos Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 65** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 64, § 1º, no artigo 65, § 3º e no artigo 67, § 1º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 66** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 67** - 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. 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”).

§ 1º - 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 pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “ii”, “iii”, “v”, “vi”, “viii”, “xii” e “xiii” do artigo 63 acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos do artigo 20, §2º da Instrução CVM 472.

**Art. 68** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

**Art. 69** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos:

a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 70** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, 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**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - 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.

§ 3º - Os prazos para resposta e a 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.

**Art. 71** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA**, a Gestora ou o Consultor Especializado;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**, da Gestora ou do Consultor Especializado;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 71 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 71;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 72** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

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 na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados, nos termos deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 73** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício

social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI, do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 26-A da Instrução CVM 472 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 74** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 75** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 76** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 77** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 78** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 79** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 80** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 81** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 82** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**. No caso de entrega de ativos como pagamento aos Cotistas, tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 83** - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o **FUNDO** passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) 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**;
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**; e
- d) caso após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª emissão do **FUNDO**, as Cotas não estejam admitidas a negociação em mercado de bolsa, o **FUNDO** iniciará seu processo de liquidação, que deverá ser encerrado até o decurso de prazo de 7 (sete) anos, contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª emissão.

**Art. 84** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas

demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 85** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 86** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único - Nos termos do artigo 86 acima, em caso de amortização, o procedimento deverá ser comunicado à B3 por meio do sistema FundosNet, obedecendo o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à data do pagamento. Farão jus aos pagamentos de que trata o artigo 86 acima os titulares de Cotas do **FUNDO** no fechamento do dia 15 (quinze) do mês anterior ao evento da liquidação antecipada.

**Art. 87** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 88** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Documento de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **RISCOS**

**Art. 89** - 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 e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. 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 de Cotas do **FUNDO**, quando divulgado, e no informe anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, 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.

§ 1º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§ 2º - A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

## DO FORO

**Art. 90** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

DocuSigned by:  
Renata Regina Vasquez  
Assinado por: RENATA REGINA VAQUERO 40583610890  
CPF: 40583610890  
Papel: Procuradora  
Data/hora da Assinatura: 10/11/2022 14:01:08 BRT

DocuSigned by:  
Fabrício Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA 05838864717  
CPF: 05838864717  
Papel: Diretor  
Data/hora da Assinatura: 10/11/2022 14:29:26 BRT

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. na qualidade de  
administradora do SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A oferta compreenderá a emissão de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe e série única, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“Emissão” e “Cotas”, respectivamente), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo;

**Montante da Oferta:** Montante de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial;

**Quantidade de Cotas:** Até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas. A Quantidade Inicial de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial;

**Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício

parcial ou total do Lote Adicional;

**Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas da Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;

**Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

**Taxa de Ingresso e Saída:** Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante mínimo acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado;

**Colocação e Regime de Distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), sob o regime de melhores esforços de colocação, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**Investimento Mínimo por investidor:** 5 (cinco) Cotas, totalizando a importância de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio a serem nos documentos da Oferta;

**Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta;

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da Emissão:** As Cotas serão depositadas para (i)

distribuição, no mercado primário, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do B3 e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação, no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no B3. Dentro do período indicado na tabela abaixo (“Lock-up para Negociação”), será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do **FUNDO** passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A **ADMINISTRADORA**, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado;

MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO)
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas da Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão da Cota da Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores institucionais e não institucionais, conforme vier a serem definidos nos documentos da Oferta;

**Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”);

**Coordenador Líder:** A ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”);

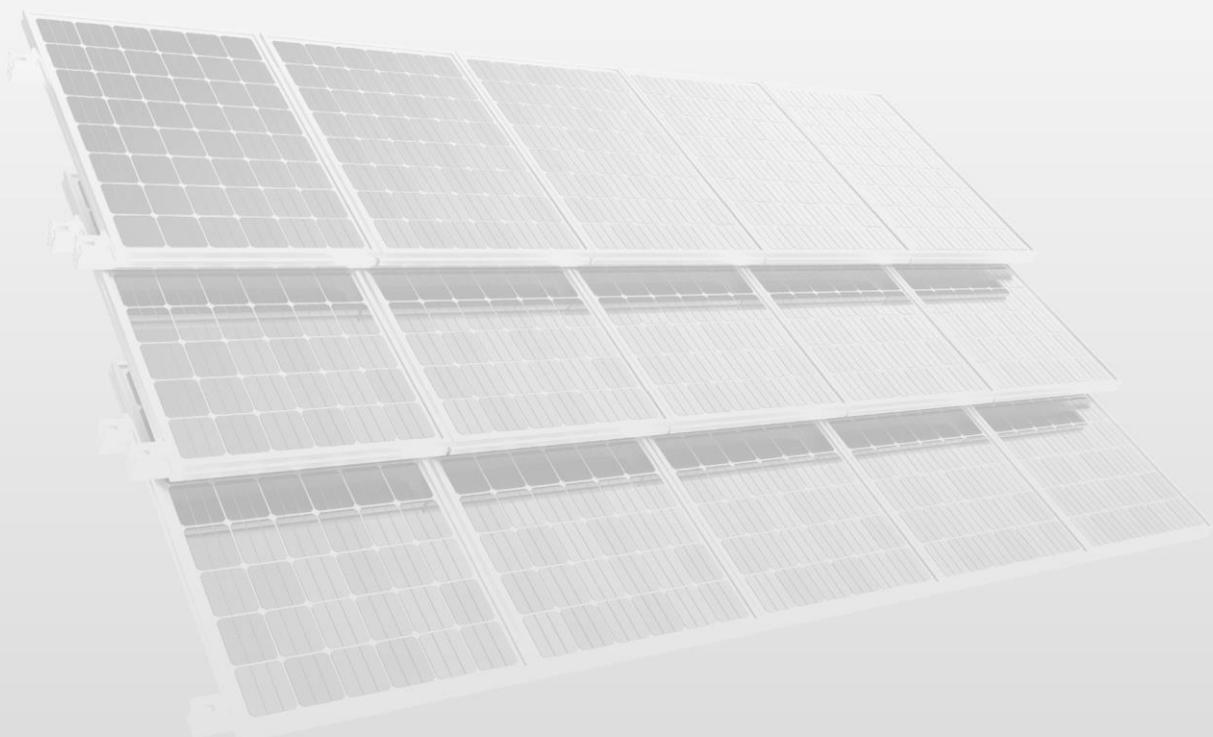
**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

# SUNO ( ASSET )

## ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Cotas” e “Emissão”), sob coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) contém e o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (iv) as informações contidas no Prospecto Preliminar são e no Prospecto Definitivo serão verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, [07] de novembro de 2022.

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

DocuSigned by:  
*Fabício Cunha de Almeida*  
 Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA-05638864717  
 CPF: 04639864717  
 Papel: Diretor  
 Data/Hora da Assinatura: 07/11/2022 19:21:43 BRT

Nome: **Fabício Cunha de Almeida**  
 Cargo: **Diretor**

DocuSigned by:  
*Bernardo Amara Botelho*  
 Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO 04301578781  
 CPF: 04301578781  
 Papel: Diretor  
 Data/Hora da Assinatura: 07/11/2022 18:45:22 BRT

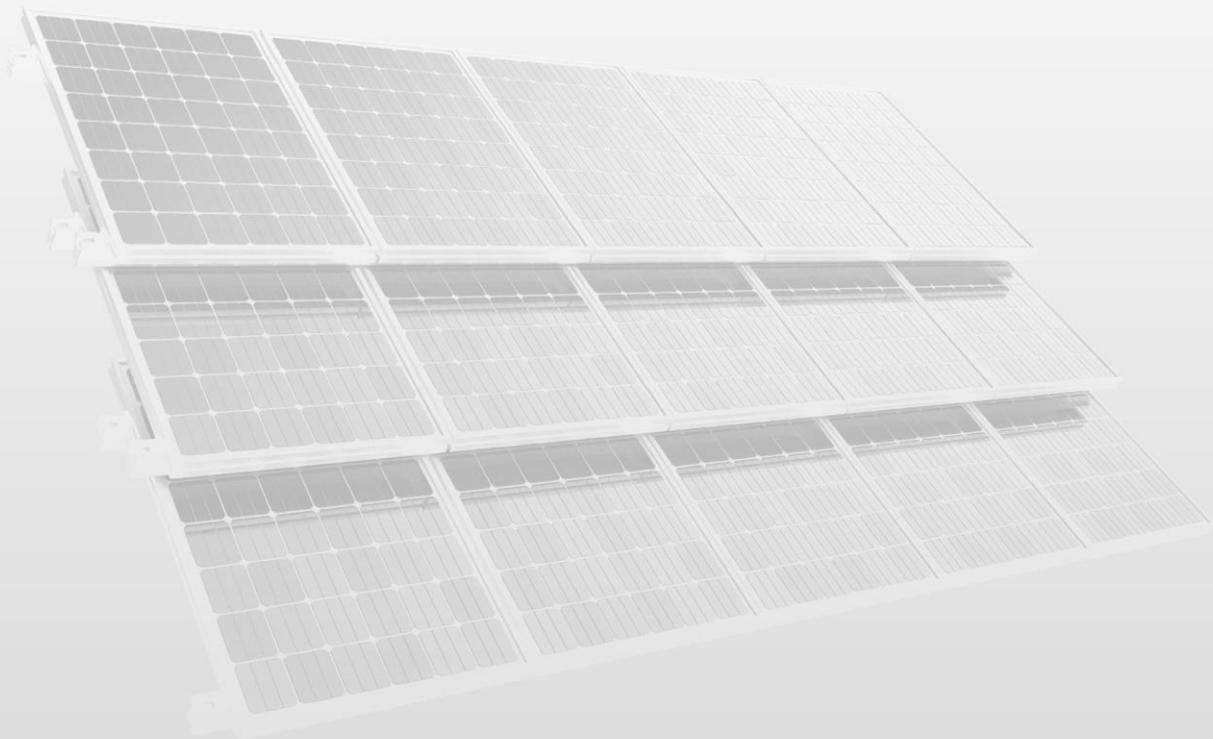
Nome: **Bernardo Amara Botelho**  
 Cargo: **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# SUNO ( ASSET )

## ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.171/0001-84 (“Fundo” e “Cotas”, respectivamente), administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“Administrador” e “Oferta”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, incluindo o Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) são e no prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”), serão suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 07 de novembro de 2022.

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
DOUGLAS PEDROSA  
PAIXAO:1120677572  
Assinado de forma digital por  
DOUGLAS PEDROSA  
PAIXAO:11206775726  
Dados: 2022.11.07 16:28:04 -03'00'

Assinado de forma digital por  
THIAGO VILLELA  
DIAS:09960464709  
Dados: 2022.11.07 18:37:32  
-03'00'

6

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

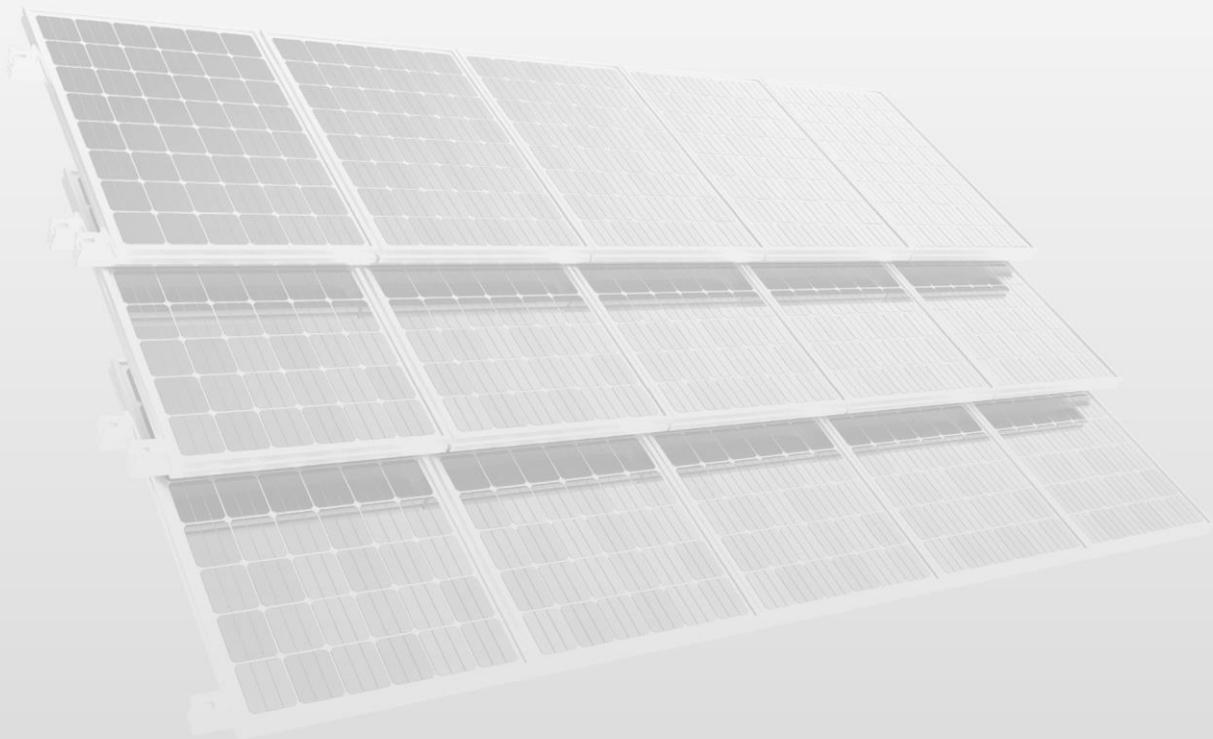
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# SUNO ( ASSET )



**ANEXO VI**

**ESTUDO DE VIABILIDADE**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA DO SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Para o desenvolvimento do Estudo de Viabilidade, foi contratado previamente a análise técnica do projeto e sua área de implantação, realizado pela **THYMOS ENERGIA ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA.** (“Thymos”), e posteriormente modelagem econômico e financeira do projeto do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), realizada pela **CBIE ADVISORY**, empresa coligada do consultor especializado do Fundo (“CBIE Advisory”) e **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“Gestor”).

**NO ÂMBITO DA EMISSÃO DO FUNDO, O GESTOR, A THYMOS E A CBIE ADVISORY FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUE CARACTERIZA RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE. AS ESTIMATIVAS DO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM ELABORADAS PELO GESTOR, PELA THYMOS E PELA CBIE ADVISORY E NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA, OU QUALQUER OUTRO PROCEDIMENTO POR PARTE DE QUALQUER OUTRA EMPRESA DE AVALIAÇÃO.**

**O GESTOR, A THYMOS E A CBIE ADVISORY UTILIZARAM-SE DE METODOLOGIA DE ANÁLISE, CRITÉRIOS E AVALIAÇÕES PRÓPRIAS LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO SUAS EXPERIÊNCIAS E AS CONDIÇÕES RECENTES DE MERCADO PARA A ELABORAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO OU DO FUNDO, BEM COMO DO COORDENADOR LÍDER OU DOS COORDENADORES CONTRATADOS DA OFERTA. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SERÁ OBTIDA. O ESTUDO DE VIABILIDADE PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR DA OFERTA.**

Os estudos abaixo representam uma estimativa considerando a aquisição pelo Fundo (direta ou indiretamente) de Imóveis Alvo para desenvolvimento dos Projetos para fins de arrendamento para terceiros que utilizaram parte da área dos Projetos.

Tais arrendamentos poderão prever cláusulas de remuneração fixa e variável em função do desempenho do Projeto.

Para fins desse Estudo de Viabilidade estimar-se-á um total de 85 MW (aproximadamente R\$ 245mm de investimento) do pipeline total de 103MW. Os Projetos estão divididos em até 51 plantas de microgeração de energia fotovoltaica – até 2,5MW.

### **I. ANÁLISE TÉCNICA – PYSYST – RELATÓRIO DE SIMULAÇÃO (THYMOS)**

Projeto: Coqueiral Espinho

Potência Total: 85 MW

Projeto técnico desenvolvido em 09/05/2022, considerando Localização Geográfica exata, Resumo do Sistema, Resumo dos Resultados, Característica das Matérias Primas, Perdas do Grupo e do Sistema, Parâmetros para Sombras próximas, Distribuição da Potência, Distribuição das Probabilidades, Custos do Sistema, Balanço de Emissões de CO2, Premissas Operacionais, Tarifa Energia, CAPEX projeto, Destaques Financeiros.





**PVsyst V7.2.6**

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

**Projeto: Coqueiral\_Espinho1**

Variante: Silula 85.00 Mw

### Resumo do projeto

#### Localização geográfica

Coqueiral\_Espinho1

Brazil

#### Localização

Latitude -21.26 °S

Longitude -45.51 °W

Altitude 830 m

Fuso horário UTC-3

#### Parâmetros projeto

Albedo 0.20

#### Dados meteorológicos

Coqueiral\_Espinho1

Meteonorm 8.0 (2008-2015), Sat=100% - Sintético

### Resumo do sistema

#### Sistema acoplado à rede

Simulação para o ano nº 1

#### Sistema de sheds, fileira única

#### Orientação do plano dos módulos

Plano fixo

Inclinação/Azimute 30 / 0 °

#### Sombras próximas

Sombras lineares

#### Exigências do consumidor

Carga ilimitada (rede)

#### Informação do sistema

##### Grupo FV

Número de módulos

Phom total

307400 unidades

162.9 MWp

##### Inversores

Número de unidades

Phom total

Rácio Phom

340 unidades

85.00 MWca

1.917

### Resumo dos resultados

Energia produzida 242610 MWh/ano    Produção específica 1489 kWh/kWp/ano    Índice de perf. PR 72.35 %

### Índice

Resumo do projeto e dos resultados	2
Parâmetros gerais, Características do grupo FV, Perdas do sistema	3
Definição das sombras próximas - Diagrama das iso-sombras	5
Resultados principais	6
Diagrama de perdas	7
Gráficos especiais	8
Avaliação P50 – P90	9
Custo do sistema	10
Balanco de emissões CO <sub>2</sub>	11



**PVsyst V7.2.6**

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

Projeto: Coqueiral\_Espinho1

Variante: Sílula 85.00 Mw

### Parâmetros gerais

Sistema acoplado à rede		Sistema de sheds, fileira única	
<b>Orientação do plano dos módulos</b>		<b>Configuração dos sheds</b>	
Orientação		Nr. de sheds	247 unidades
Plano fixo		Grupo simples	
Inclinação/Azimuth	30 / 0 °	<b>Dimensões</b>	
		Esp. entre sheds	6.00 m
		Largura módulos	2.29 m
		Taxa ocup. do solo (GCR)	38.1 %
		Banda inativa no topo	0.02 m
		Banda inativa em baixo	0.02 m
		<b>Ângulo limite das sombras</b>	
		Ângulo de perfil limite	16.1 °
<b>Horizonte</b>		<b>Sombras próximas</b>	
Sem horizonte		Sombras lineares	
<b>Sistema bifacial</b>		<b>Exigências do consumidor</b>	
Modelo	Cálculo 2D sheds ilimitados	Carga ilimitada (rede)	
<b>Geometria do modelo bifacial</b>		<b>Definições para modelo bifacial</b>	
Esp. entre sheds	6.00 m	Albedo do solo	0.40
Largura dos sheds	2.33 m	Fator de bifacialidade	70 %
Ângulo de perfil limite	16.1 °	Fator sombras posterior	5.0 %
GCR	38.8 %	Perd. mismat. lado an	10.0 %
Altura acima do solo	1.00 m	Transparência do módulo	0.0 %

### Características do grupo FV

Módulo FV		Inversor	
Fabricante	Jinkosolar	Fabricante	Sungrow
Modelo	<td>Modelo</td> <td>SG250-HX</td>	Modelo	SG250-HX
(Parâmetros definidos pelo utilizador)		(Parâmetros definidos pelo utilizador)	
Potência unitária	530 Wp	Potência unitária	250 kWca
Número de módulos FV	307400 unidades	Número de inversores	340 units
Nominal (STC)	162.9 MWp	Potência total	85000 kWca
Módulos	10600 Strings x 29 Em série	Tensão de funcionamento	600-1500 V
<b>Em condições de func. (50°C)</b>		Rácio Phom (DC:AC)	1.92
Pmpp	148.8 MWp		
Umpp	1070 V		
Impp	139006 A		
<b>Potência FV total</b>		<b>Potência total inversor</b>	
Nominal (STC)	162922 kWp	Potência total	85000 kWca
Total	307400 módulos	N.º de inversores	340 unidades
Superfície módulos	792697 m²	Rácio Phom	1.92
Superfície célula	730825 m²		



PVsyst V7.2.6

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

Projeto: Coqueiral\_Espinho1

Variante: Silula 85.00 Mw

## Perdas do grupo

<b>Perdas sujidade grupo</b>		<b>Fator de perdas térm.</b>		<b>Perdas de cablagem DC</b>				
Fração perdas	3.0 %	Temperatura módulos em função irradiação		Res. global do grupo	0.012 mΩ			
		Uc (const.)	29.0 W/m²K	Fração perdas	0.1 % em STC			
		Uv (vento)	0.0 W/m²K/m/s					
<b>Perdas diodo série</b>		<b>LID - "Light Induced Degradation"</b>		<b>Perdas de qualidade dos módulos</b>				
Queda de tensão	0.7 V	Fração perdas	2.0 %	Fração perdas	-0.8 %			
Fração perdas	0.1 % em STC							
<b>Perdas dos módulos com mismatch</b>		<b>Perdas devidas a mismatch, em fiadas</b>		<b>Degradação média dos módulos</b>				
Fração perdas	2.0 % no MPP	Fração perdas	0.1 %	Ano n°	1			
				Fator de perda	0.4 %/ano			
				<b>Mismatch devido à degradação</b>				
				RMS da dispersão de Imp	0.4 %/ano			
				RMS da dispersão de Vmp	0.4 %/ano			
<b>Fator de perda IAM</b>								
Efeito de incidência (IAM): Perfil personalizado								
0°	30°	50°	60°	70°	75°	80°	85°	90°
1.000	1.000	1.000	1.000	0.989	0.971	0.924	0.729	0.000

## Perdas do sistema

<b>Indisponibilidade do sistema</b>		<b>Perdas auxiliares</b>	
Fração tempo	1.5 %	Constante (ventilação)	4.00 kW
	5.5 dias;	2500.0 kW a partir de limiar de pot.	
	3 períodos		

## Perdas de cablagem CA

<b>Saída do inversor até ao transformador MT</b>	
Tensão inversor	600 Vac lin
Fração perdas	0.99 % em STC
<b>Inversor: SG250-HX</b>	
Secção cabos (340 Inv.)	Cobre 340 x 3 x 500 mm²
Comprimento médio dos cabos	200 m
<b>Linha MT até ao ponto de injeção</b>	
Tensão MT	34.5 kV
Condutores	Alumínio 3 x 2000 mm²
Comprimento	400 m
Fração perdas	0.09 % em STC

## Perdas CA nos transformadores

<b>Transformador MT</b>	
Tensão da rede	34.5 kV
<b>Perdas operacionais em STC</b>	
Potência nominal em STC	161130 kVA
Perdas ferro (Ligação 24/24)	161.13 kW
Fração perdas	0.10 % em STC
Resistência equivalente das bobinas	3 x 0.02 mΩ
Fração perdas	1.00 % em STC





**PVsyst V7.2.6**

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

**Projeto: Coqueiral\_Espinho1**

Variante: Sítula 85.00 Mw

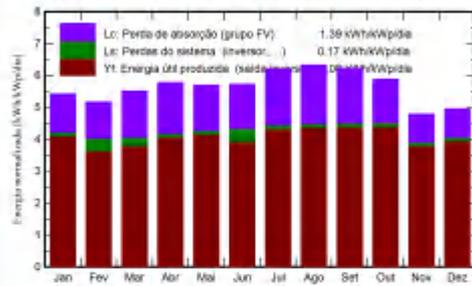
**Resultados principais**

**Produção do sistema**

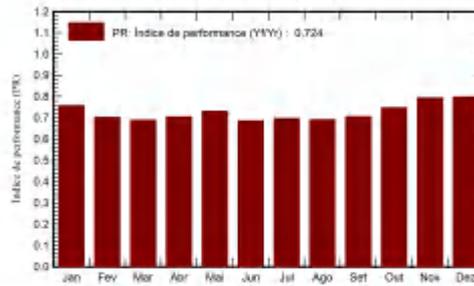
Energia produzida **242610 MWh/ano**

Produção específica  
Índice de performance (PR) **1489 kWh/kWp/ano**  
**72.35 %**

**Produções normalizadas (por kWp instalado)**



**Índice de performance (PR)**



**Balances e resultados principais**

	GlobHor kWh/m <sup>2</sup>	DiffHor kWh/m <sup>2</sup>	T_Amb °C	GlobInc kWh/m <sup>2</sup>	GlobEff kWh/m <sup>2</sup>	EArray MWh	E_Grid MWh	PR rácio
Janeiro	197.1	72.11	23.16	167.9	160.1	21294	20714	0.757
Fevereiro	156.4	78.75	23.65	144.6	137.6	18368	18549	0.702
Março	165.9	65.64	22.78	170.8	163.3	20490	19184	0.889
Abril	148.2	51.85	21.00	173.2	166.1	20437	19877	0.704
Mai	133.9	44.84	18.82	176.3	169.3	21594	21016	0.732
Junho	121.6	34.55	17.61	171.5	164.9	21161	19192	0.887
Julho	139.9	33.65	17.30	192.4	185.0	22441	21847	0.697
Agosto	157.1	44.30	18.83	195.8	188.2	22690	22078	0.692
Setembro	170.6	58.11	20.05	186.5	178.8	22054	21458	0.706
Outubro	190.3	80.94	21.80	182.3	174.0	22804	22196	0.747
Novembro	162.7	74.21	21.07	143.4	136.5	19085	18557	0.794
Dezembro	183.0	80.74	22.66	153.4	145.8	20506	19941	0.796
<b>Ano</b>	<b>1926.6</b>	<b>719.68</b>	<b>20.71</b>	<b>2058.2</b>	<b>1969.7</b>	<b>252924</b>	<b>242610</b>	<b>0.724</b>

**Legendas**

- GlobHor Irradiação horizontal total
- DiffHor Irradiação difusa horizontal
- T\_Amb Temperatura ambiente
- GlobInc Incidência global no plano dos sensores
- GlobEff Global efetivo, corrigido para IAM e sombras
- EArray Energia efetiva à saída do grupo
- E\_Grid Energia injetada na rede
- PR Índice de performance



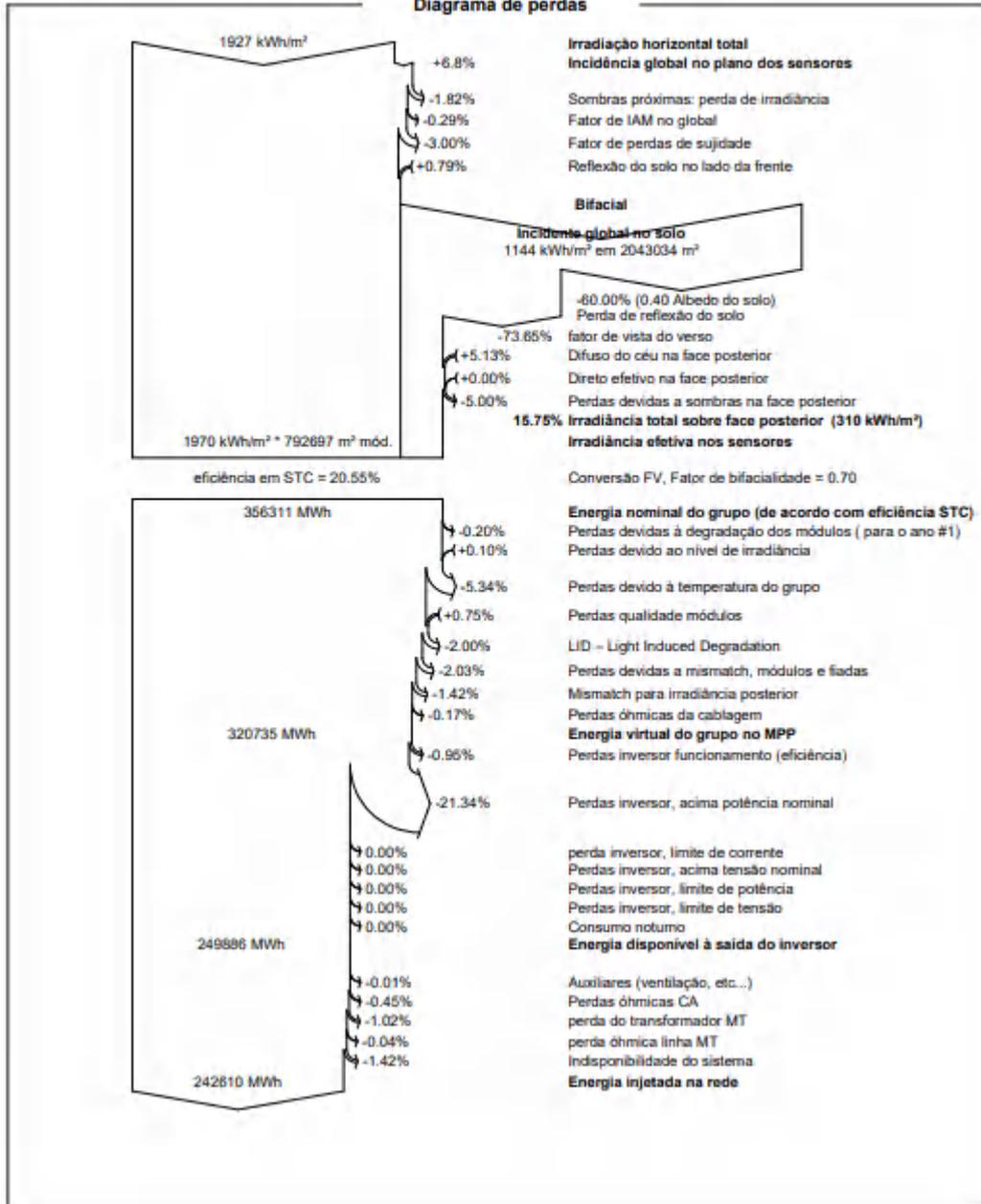
PVsyst V7.2.6

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

Projeto: Coqueiral\_Espinho1

Variante: Silula 85.00 Mw

**Diagrama de perdas**





PVsyst V7.2.6

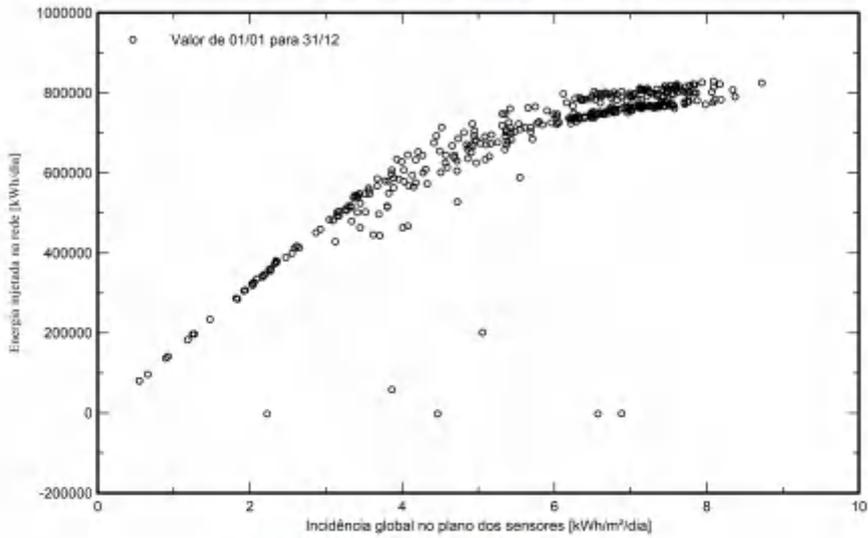
VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

Projeto: Coqueiral\_Espinho1

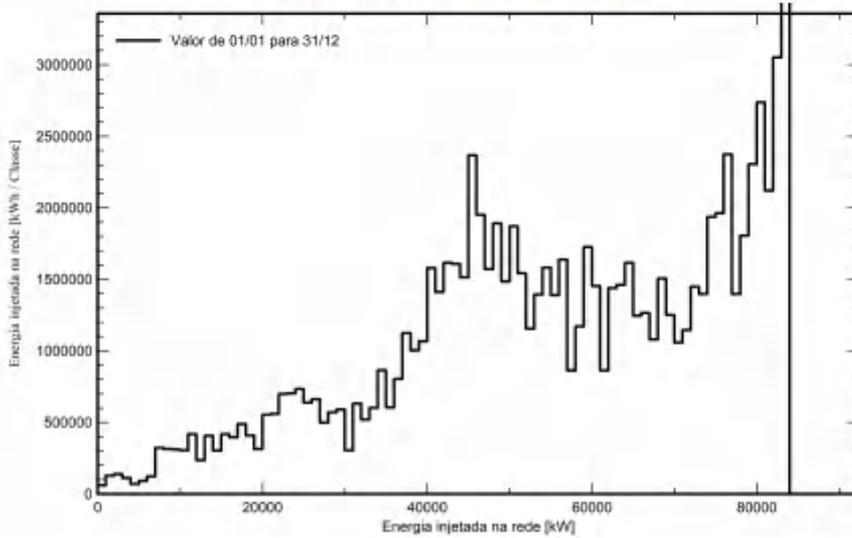
Variante: Silula 85.00 Mw

Gráficos especiais

Diagrama de entrada / saída diário



Distribuição da potência à saída do sistema





**PVsyst V7.2.6**

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

**Projeto: Coqueiral\_Espinho1**

**Variante: Silula 85.00 Mw**

**Avaliação P50 – P90**

**Dados meteorológicos**

Origem Meteoronorm 8.0 (2008-2015), Sat= 100%  
 Tipo Médias mensais  
 Sintético - Média plurianual  
 Variação de um ano para o outro(Variação) 2.5 %  
**Desvio especificado**  
 Mudança climática 0.0 %

**Varição global (meteorologia e sistema)**

Variação (Soma quadrática) 3.1 %

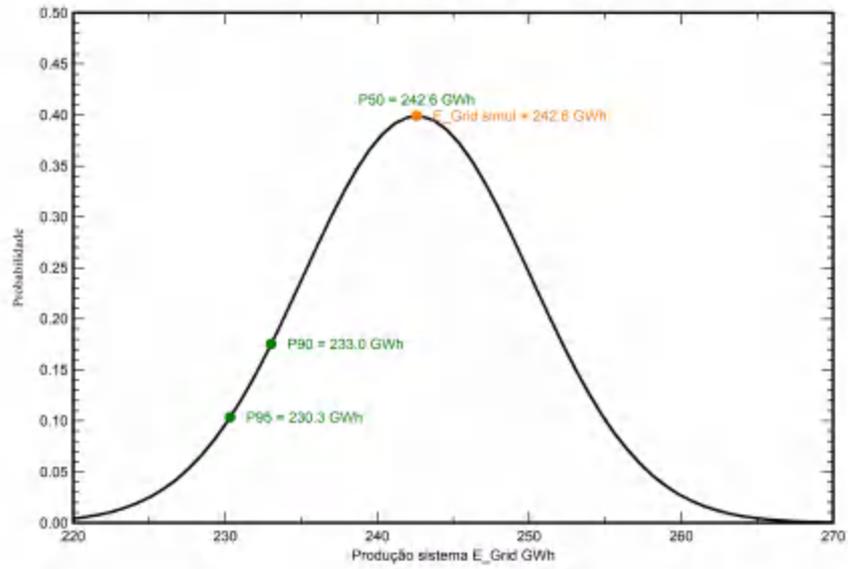
**Incertezas sobre a simulação e os parâmetros**

Parâm. modelo do módulo FV 1.0 %  
 Incerteza eficiência do inversor 0.5 %  
 Incerteza sujidade e mismatch 1.0 %  
 Incerteza acerca da degradação 1.0 %

**Probabilidade de produção anual**

Variação 7.5 GWh  
 P50 242.6 GWh  
 P90 233.0 GWh  
 P95 230.3 GWh

**Distribuição de probabilidade**





PVsyst V7.2.6

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

## Projeto: Coqueiral\_Espinho1

Variante: Silula 85.00 Mw

## Custo do sistema

Custos da instalação			
Item	Quantidade unidades	Custo EUR	Total EUR
Total			0.00
Bem amortizável			0.00

Custos de operação	
Item	Total EUR/ano
Total (OPEX)	0.00

Resumo do sistema	
Custo total de instalação	0.00 EUR
Custos de operação	0.00 EUR/ano
Energia produzida	242610 MWh/ano
Custo da energia produzida (LCOE)	0.000 EUR/kWh



PVsyst V7.2.6

VC3, Data da simulação: 09/05/22 17:31  
com v7.2.6

## Projeto: Coqueiral\_Espinho1

Variante: Silula 85.00 Mw

Balanço de emissões CO<sub>2</sub>

Total:	-3660.3 tCO <sub>2</sub>		
<b>Emissões geradas</b>			
Total:	3660.29 tCO <sub>2</sub>		
Origem:	Cálculo em detalhe na tabela abaixo:		
<b>Emissões evitadas</b>			
Total:	0.0 tCO <sub>2</sub>		
Produção do sistema:	242609.78 MWh/ano		
LCE - Emissões da rede:	0 gCO <sub>2</sub> /kWh		
Origem/valor personalizado fornecido pelo utilizador			
Tempo de vida:	30 anos		
Deterioração anual:	1.0 %		

**Economia de emissões de CO<sub>2</sub> em função do tempo**

**Pormenores das emissões durante o ciclo de vida do sistema**

Item	LCE	Quantidade	Subtotal [kgCO <sub>2</sub> ]
Módulos	1713 kgCO <sub>2</sub> /kWp	2137 kWp	3660014
Suporta	0.01 kgCO <sub>2</sub> /kg	40320 kg	269
Inversores	0.66 kgCO <sub>2</sub> /	6.00	3.96

## Premissas Operacionais

### Projeção Tarifa CEMIG – Minas Gerais | R\$ /MWh

ANO	Tarifa (R\$ /MWh)	Crescimento [%]
2022	681,1	10,2%
2023	710,0	4,2%
2024	746,0	5,1%
2025	796,1	6,7%
2026	796,1	6,1%
Em diante	IPCA	-

### Tarifa Susten | Ano do início da operação 2022 | R\$ /MWh

TE	300,44
TUSD	380,70
ICMS	25%
PIS + COFINS	5%
Tarifa com Impostos	955,89
ICMS	-
PIS + COFINS	(36,85)
Desconto consumidor 15%	(143,40)
Tarifa Total	776,74

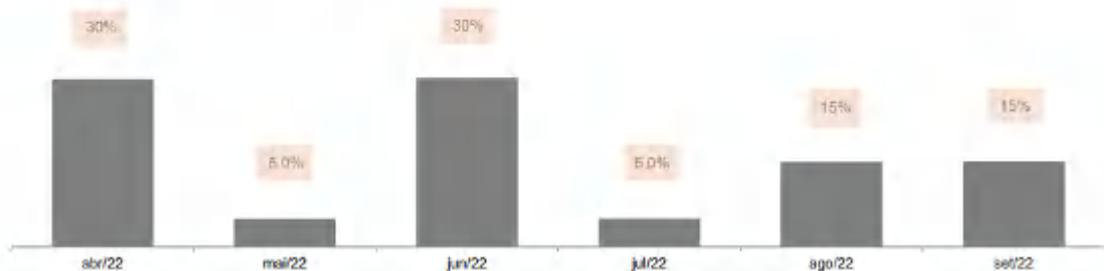
## Premissas Operacionais

### Capex

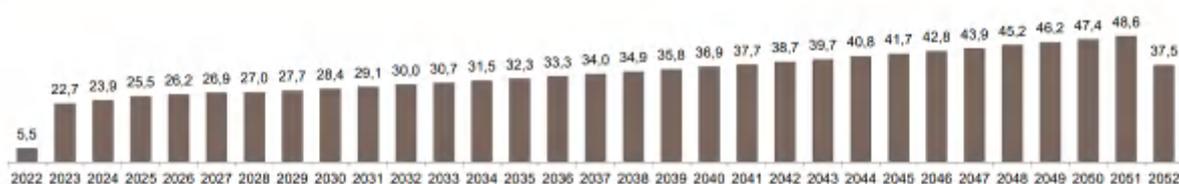
Multiplo de Capex  
(em termos reais)

R\$ 4,85 MM / MWp

### Cronograma de desembolso do Capex [%]



## Receita Bruta [R\$ Mil Nominal]



## Ebitda e Margem Ebitda [R\$ Mil Nominal]



## Destaques Financeiros e Resultados

Cenário de 15% de desconto na tarifa para o consumidor da usina

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052											
<b>DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS</b>																																										
Receita Bruta	5.513	22.717	23.933	25.515	26.187	26.876	27.044	27.666	28.392	29.136	29.995	30.692	31.484	32.306	33.255	34.012																										
(-) Deduções	(201)	(829)	(874)	(893)	(956)	(981)	(987)	(1.010)	(1.036)	(1.063)	(1.095)	(1.120)	(1.149)	(1.179)	(1.214)	(1.241)																										
Receita Líquida	5.312	21.888	23.060	24.588	25.231	25.895	26.057	26.656	27.356	28.073	28.900	29.562	30.335	31.127	32.041	32.771																										
(-) Custos e Despesas operacionais	(549)	(2.259)	(2.322)	(2.372)	(2.428)	(2.487)	(2.552)	(2.608)	(2.670)	(2.735)	(2.807)	(2.869)	(2.939)	(3.011)	(3.081)	(3.160)																										
(-) Depreciação e Amortização	(1.196)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)	(4.783)																										
Lucro Operacional	3.567	14.845	15.955	17.428	18.019	18.625	18.722	19.265	19.902	20.554	21.310	21.909	22.612	23.333	24.167	24.828																										
<b>RECEITAS (DESPESAS) FINANCEIRAS LÍQUIDAS</b>																																										
Lucro antes do imposto de renda	3.567	14.845	15.955	17.428	18.019	18.625	18.722	19.265	19.902	20.554	21.310	21.909	22.612	23.333	24.167	24.828																										
(-) Imposto de renda e contrib. social	(594)	(2.443)	(2.587)	(2.752)	(2.825)	(2.903)	(2.918)	(2.986)	(3.065)	(3.146)	(3.239)	(3.314)	(3.401)	(3.491)	(3.594)	(3.677)																										
Lucro Líquido	2.973	12.398	13.375	14.676	15.194	15.725	15.803	16.279	16.837	17.408	18.070	18.595	19.211	19.842	20.573	21.151																										
<b>FLUXO DE CAIXA</b>																																										
Lucro Operacional	3.567	14.845	15.955	17.428	18.019	18.625	18.722	19.265	19.902	20.554	21.310	21.909	22.612	23.333	24.167	24.828																										
(-) Deduções Competência	201	829	874	893	956	981	987	1.010	1.036	1.063	1.095	1.120	1.149	1.179	1.214	1.241																										
(-) Deduções Caixa	(201)	(829)	(874)	(893)	(956)	(981)	(987)	(1.010)	(1.036)	(1.063)	(1.095)	(1.120)	(1.149)	(1.179)	(1.214)	(1.241)																										
(+) Depreciação e Amortização	1.196	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783	4.783																										
EBITDA	4.765	19.629	20.738	22.211	22.803	23.409	23.505	24.049	24.689	25.338	26.093	26.693	27.396	28.116	28.950	29.611																										
(+/-) Variação no capital de giro	(1.676)	(66)	(92)	(136)	(52)	(54)	(2)	(35)	(56)	(58)	(59)	(61)	(62)	(64)	(65)	(67)																										
(-) Imposto de renda e contribuição social	(594)	(2.443)	(2.587)	(2.752)	(2.825)	(2.903)	(2.918)	(2.986)	(3.065)	(3.146)	(3.239)	(3.314)	(3.401)	(3.491)	(3.594)	(3.677)																										
Fluxo de Caixa Operacional	2.498	17.116	18.066	19.323	19.925	20.455	20.585	21.008	21.564	22.134	22.794	23.318	23.932	24.561	25.291	25.888																										
Fluxo de Caixa de Investimentos	(6.863)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																										
<b>FLUXO DE CAIXA DO PROJETO - FCPI</b>																																										
(-) Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																										
(+) Aumento no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																										
(-) Redução no endividamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																										
Fluxo de Caixa de Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																										
<b>FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO - FCFE</b>	<b>(6.372)</b>	<b>17.116</b>	<b>18.066</b>	<b>19.323</b>	<b>19.925</b>	<b>20.455</b>	<b>20.585</b>	<b>21.008</b>	<b>21.564</b>	<b>22.134</b>	<b>22.794</b>	<b>23.318</b>	<b>23.932</b>	<b>24.561</b>	<b>25.291</b>	<b>25.888</b>																										

Fonte: Thyos/CEMIG

## II. ANÁLISE CBIE ADVISORY &amp; SUNO ASSET

Além das características técnicas e básicas de um projeto de geração distribuída fotovoltaica, foi incluído no modelo custos e premissas essenciais para prever todos os custos necessários para boa manutenção do projeto (seguro, arrendamento das áreas, despesas do Fundo, encargos trabalhistas, serviços de terceiros, impostos etc) e

dinâmica de comercialização da energias (aluguel pago às comercializadoras, inadimplência, prazo para recebimento, etc).

As principais premissas utilizadas para desenvolvimento do modelo foram:

Premissas	COES 1	Fonte:
FX - Base Year (R\$ / US\$)	2,08	SUNO / SUSTEN
Real/US\$ FX devaluation	0,00%	SUNO / SUSTEN
Inflation - IGP-M (%) - annual	0,00%	SUNO / SUSTEN
Capacidade Instalada (MW)	85	Relatório de certificação (PVSystem_Report_2)
Garantia Física (%)	28,96%	Relatório de certificação (PVSystem_Report_2)
Capacidade Comercial (MW)	24,6	Relatório de certificação (PVSystem_Report_2)
Capacidade Comercial (MWh)	215.639	Relatório de certificação (PVSystem_Report_2)
Preço de Energia (R\$/MWh)	R\$ 771,14	Tabela de tarifas CEMIG - D - modalidade tarifa branca (2022)
Desconto Consumidor (% tarifa)	15,00%	Média praticada mercado
Depreciação (anos)	30,00	Vida útil do equipamento - Relatório de certificação (PVSystem_Report_2)
Despesa média mensal por empregado (R\$)	6.000,00	CBIE Advisory
Encargos trabalhistas (%)	65,00%	Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT)
Serviço de Terceiros (O&M) - (R\$/MWh)	15,04	CBIE Advisory
TUST (R\$/Kw)	30,00	CBIE Advisory
Custos de Transmissão e Distribuição - (R\$ / MWh)	34,25	CBIE Advisory
Seguros (% Receita Líquida)	2,09%	CBIE Advisory
P&D (% Receita Líquida)	0,00%	CBIE Advisory
Other Operational Expenses (%)	2,00%	CBIE Advisory

Alíquota Imposto de Renda (IR)	25,00%	Lei 9.250/95
Alíquota Contribuição Social (CSLL)	9,00%	Lei 9.250/95
Recebíveis (dias)	30,00	Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE)
Fornecedores (dias)	30,00	Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE)
Despesas Administrativas (% Receita Líquida)	1,14%	Taxa Adm & Performance SNEL
Inadimplência (% Receita Bruta)	2,00%	% acima das comercializadoras contratadas
Alíquota Imposto de Renda (IR)	25,00%	CBIE Advisory
Alíquota Contribuição Social (CSLL)	9,00%	CBIE Advisory
ITBI (% CAPEX)	3,00%	SUNO / SUSTEN
Painéis / MW (quantidade)	237.000,00	CBIE Advisory
Tamanho Painel - m <sup>2</sup>	16,00	CBIE Advisory
Tamanho Plantas Total - m <sup>2</sup>	3.792.000,00	CBIE Advisory
Tamanho Plantas Total - hectare	379,20	CBIE Advisory
Preço arrendamento - por hectare	R\$ 1.000,00	Direito de Uso e Superfície
Preço arrendamento total - mês	R\$ 379.200,00	Direito de Uso e Superfície

Premissas de Capex e Endividamento	COES 1	Fonte:
% Capital de Terceiros (Alavancagem)	0,00%	SUNO / SUSTEN
Capex / Installed Capacity (R\$000 / MW)	R\$ 4.850,90	SUNO / SUSTEN
PIS / Cofins Tax Exemption	9,25%	SUNO / SUSTEN
Capex / MW (US\$000)	R\$ 932,87	CBIE Advisory
Capex total (R\$000)	R\$ 412.326,59	CBIE Advisory
Capital Próprio (R\$000)	R\$ 412.326,59	CBIE Advisory
Dívida - Total (R\$000)	R\$ -	SUNO / SUSTEN

Com estas premissas, inicialmente foi desenvolvido o modelo completo dos painéis solares, considerando o desenvolvimento de 85 MW de energia, no prazo de 18 meses.

A demonstração de resultado do projeto, sem considerar a estrutura do Fundo, em 30 anos (vida útil estimada das placas conforme quadro premissas), aponta para uma margem EBITDA de aproximadamente 87% e Margem Líquida de aproximadamente 76%. Além disso, a demonstração do fluxo de caixa aponta para uma taxa interna de retorno (TIR) real de 29,8% a.a. no prazo de 30 anos.

As premissas do modelo são conservadoras na medida que não projetam inflação futura e trabalham sempre com os custos mais baixos de energia, na bandeira verde. Importante ressaltar anualmente há reajuste inflacionário no preço da energia e a bandeira se altera para pelo menos amarela todos os anos.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) R\$mn	2023 E	2024 E	2025 E	2026 E	2027 E	2028 E	2029 E	2030 E	2031 E	2032 E	2033 E	2034 E	!035 - 2052 f	2053 E
Receita Bruta	0,0	83,1	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	166,3	2.993,2	83,1
(-) Deduções	0,0	-3,0	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-109,3	-6,1
Receita Líquida	0,0	80,1	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	160,2	2.883,9	77,1
(-) Custos e Despesas Operacionais	0,0	-8,3	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-297,3	-8,6
(-) Inadimplência	0,0	-1,7	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-59,9	-1,7
(-) Depreciação & Amortização	0,0	-6,7	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-241,2	-13,4
Lucro Operacional	0,0	63,5	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	2.285,6	53,4
EBITDA	0,0	70,2	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	140,4	2.526,8	66,8
Margem EBITDA %	-	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	87,6%	86,7%
Receitas (Despesas) financeiras líquidas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Custos do Fundo SNEL (incl. tx perf)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lucro antes de IR / CSLL	0,0	63,5	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	127,0	2.285,6	53,4
(-) Imposto de Renda / Contribuição S	0,0	-2,6	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-5,1	-92,2	-5,1
Lucro Líquido	0,0	60,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	2.193,4	48,3
Margem Líquida %	-	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	76,1%	62,6%
Distribuição de dividendos - payout %	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Distribuição de dividendos - R\$mn	0,0	60,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	2.193,4	53,9
Dividend yield % TOTAL PROJETO	0,0%	14,8%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	29,6%	532,0%	13,1%

Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) R\$mn	2023 E	2024 E	2025 E	2026 E	2027 E	2028 E	2029 E	2030 E	2031 E	2032 E	2033 E	2034 E	!035 - 2052 f	2053 E
Lucro Líquido	0,0	60,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	121,9	2.193,4	48,3
Depreciação & Amortização	0,0	6,7	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4	241,2	13,4
Fluxo de Caixa Operacional (FCO)	0,0	67,6	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	2.434,6	61,7
Variação Capital de Giro	0,0	-5,8	-5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8
Investimentos	-330,7	-81,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fluxo de Caixa antes de financiamento	-330,7	-19,8	129,5	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	2.434,6	67,5
Financiamento / alavancagem	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fluxo de Caixa Livre	-330,7	-19,8	129,5	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	135,3	2.434,6	67,5
TIR (em termos reais) %		29,8%												

Fonte: CBIE Advisory

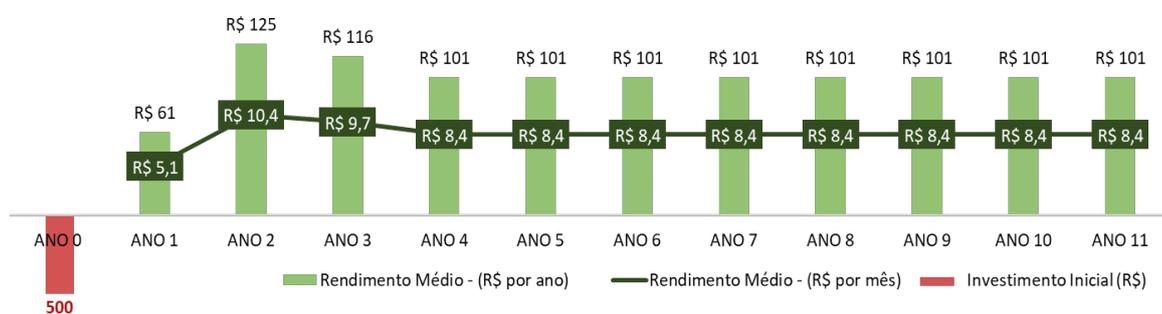
Para projetar os rendimentos para o Fundo, foram alteradas algumas premissas do modelo apresentado acima, sendo elas:

- Isenção de PIS e COFINS na parte de Deduções da Receita – A receita recebida pelo aluguel das placas solares ocorre no Fundo, estrutura isenta de tributos no recebimento de receitas imobiliárias.
- Isenção de IR para apuração do Lucro Líquido e conseqüentemente dos rendimentos – oferta do Fundo segue a ICVM 400, destinada ao público geral.

- Participação pelo Fundo em 65% da receita dos projetos e é responsável pelo investimento total de CAPEX para construção dos projetos.
- Retorno Prioritário médio de 25% a.a. por 11 anos para o Fundo, ou seja, retorno de 25% após pagamentos dos custos e despesas do projeto.

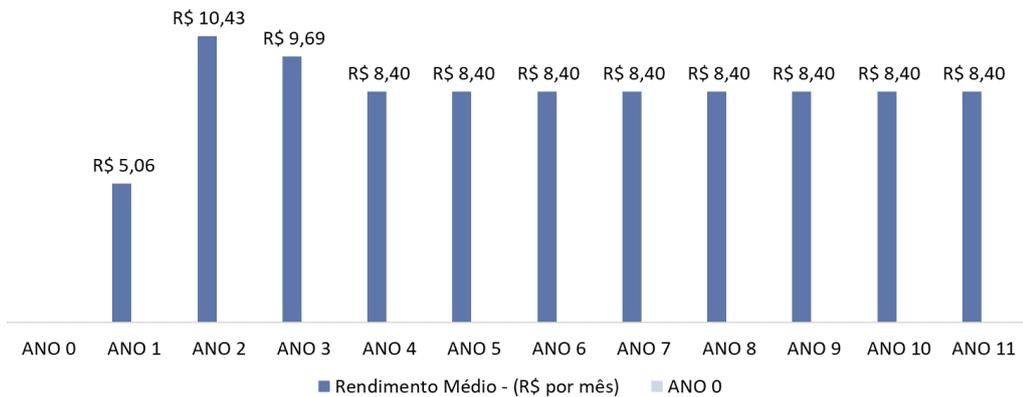
Realizando estes 4 ajustes no modelo, as expectativas de retorno, considerando mesmo cenário conservador, para os cotistas do Fundo seriam, considerando apenas os 11 primeiros anos do Fundo:

### 1. Rendimentos Estimados - Análise montada sobre investimento mínimo de 5 cotas, R\$ 500,00

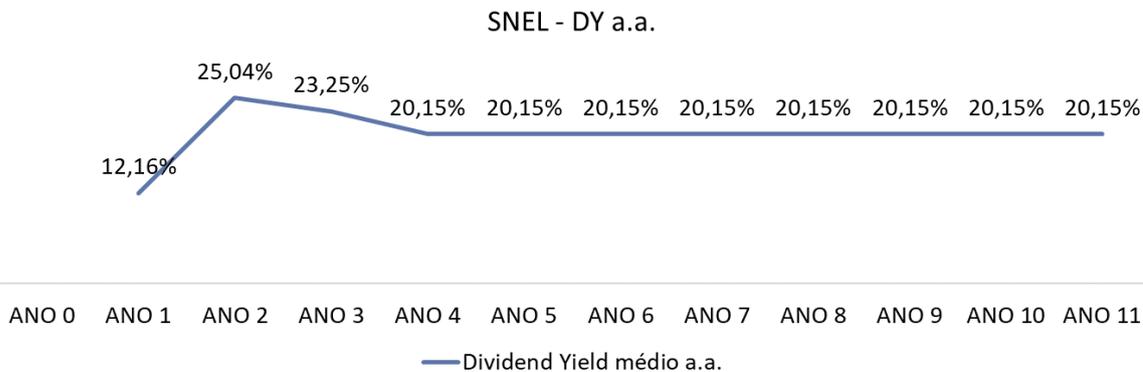


<b>Bandeira Energia</b>	Verde em todos períodos	<b>TIR a.a. – 11 anos</b>	16,01% a.a.
<b>Inflação Projetada</b>	0, modelo real	<b>Retorno Total médio – 11 anos</b>	20,15 % a.a.
<b>Potencia Total</b>	85 MW	<b>Retorno Total médio – 11 anos</b>	1,54 % a.m.
<b>Inadimplência</b>	2,0%	<b>Preço Cota</b>	R\$ 100
<b>Prazo obras</b>	18 meses	<b>Imposto Renda</b>	Isento rendimentos

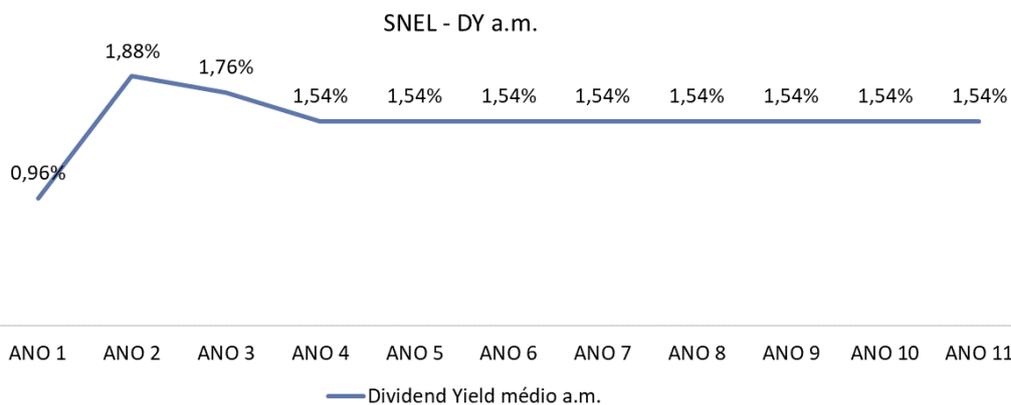
### 2. Rendimento Médio por cota, considerando investimento mínimo em 5 cotas – Líquido dos custos do Fundo (R\$ por mês)



### 3. Dividend Yield a.a. – Líquido dos custos do Fundo



### 4. Dividend Yield a.m.



## 5. DRE ESTRUTURA PROJETO CONTIDA NO FII

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) - ESTRUTURA FUNDO, 65% RECEITA - R\$mm	2023 E	2024 E	2025 E	2026 E	2027 E	2028 E	2029 E	2030 E	2031 E	2032 E	2033 E	2034 E	2035 - 2052 E	2053 E
<b>Receita Bruta</b>	0,0	54,0	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	1.945,6	54,0
(-) Deduções	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Receita Líquida</b>	0,0	54,0	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	108,1	1.945,6	54,0
(-) Custos e Despesas Operacionais	0,0	-12,0	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-19,4	-348,9	-12,3
(-) Inadimplência	0,0	-1,7	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-3,3	-59,9	-1,7
(-) Depreciação & Amortização	0,0	-6,7	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4	-241,2	-13,4
<b>Lucro Operacional</b>	0,0	33,7	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	1.295,7	26,7
<b>EBITDA</b>	0,0	40,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	85,4	1.536,8	40,1
<i>Margem EBITDA %</i>	-	74,8%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	74,1%
Receitas (Despesas) financeiras líquidas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lucro antes de IR / CSLL	0,0	33,7	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	1.295,7	26,7
(-) Imposto de Renda / Contribuição Social	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Lucro Líquido</b>	0,0	33,7	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	72,0	1.295,7	26,7
<i>Margem Líquida %</i>	-	62,4%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	66,6%	49,3%
Distribuição de dividendos - payout %	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Distribuição de dividendos - R\$mm		61,9	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	2.309,4	26,7
<b>Dividend yield % (retorno mínimo) BRUTO</b>		15,01%	31,12%	28,88%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>CUSTOS FUNDO</b>														
Tx Adm & Custodia		-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Performance		-6,6	-19,9	-18,0	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8	-14,8
Distribuição de dividendos líquido - R\$mm		50,1	103,3	95,9	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1	83,1
<b>Dividend yield líquido % a.a.</b>		12,16%	25,04%	23,25%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%	20,15%
<b>Dividend yield líquido % a.m.</b>		0,96%	1,88%	1,76%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%	1,54%
<b>RESULTADOS 100% RECEITA FUNDO</b>														
Distribuição de dividendos - R\$mm	0,0	61,9	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	128,3	2.309,4	54,8
<b>Dividend yield TOTAL PROJETO</b>	0,0%	15,0%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	560,1%	13,3%

Fonte: Gestor/CBIE Advisory

Finalmente, parte importante do estudo realizado e que não está sendo considerado nas expectativas de retorno aos cotistas é o ganho de capital dos projetos. O Fundo, além da tese de renda proveniente dos contratos de locação, contará também com possibilidade de ganho de capital pela venda de plantas após a fase operacional.

No mercado de placas fotovoltaicas, a taxa de desconto utilizada para analisar de compra de projetos de GD fica entre 8% e 12%. A gestão ativa do Fundo pelo Gestor, contando com especialista interno de GD e time da CBIE Advisory, buscarão ativamente oportunidades de venda de parte dos projetos nessas taxas referência, podendo valorizar o valor patrimonial

inicial de 2,04 a 3 vezes. A tabela abaixo desenvolvido nos modelos internos mostrar a as possíveis faixas de taxa de desconto e valorização patrimonial consideradas no modelo do projeto de GD:

Taxa Desconto	Valorização Patrimonial
5,0%	4,24
6,0%	3,76
7,0%	3,35
<b>8,0%</b>	<b>3,00</b>
<b>9,0%</b>	<b>2,71</b>
<b>10,0%</b>	<b>2,45</b>
<b>11,0%</b>	<b>2,23</b>
<b>12,0%</b>	<b>2,04</b>
13,0%	1,88
14,0%	1,73
15,0%	1,60

Fonte: CBIE Advisory

## RESUMO OPORTUNIDADE – SNEL11

### FII PARA DESENVOLVIMENTO E GESTÃO DE PROJETOS DE ENERGIA RENOVÁVEL SOLAR



MOU para desenvolver **103MW**, aprox. **R\$ 500mm**, todos com parecer de acesso em MG. Retorno médio projeto para SNEL de pelo menos **25% a.a.**



Entrega de valor via **RENDA** e **GANHO DE CAPITAL** pela valorização da cota com os projetos operacionais.



Estrutura de FII: acessível a todos investidores, **isenção de IR na receita dos projetos**, liquidez elevada.



Time especializado e alinhado via equity para entrega de valor em todos os estágios do projeto: **SUNO ASSET + ESPECIALISTA INTERNO + CBIE**



Projetos de Painéis Solares de Geração Distribuída, focado em **clientes de baixa tensão**, com **margem de 90%** e **retorno total de 25 – 30% a.a.**



Projeto ESG, com **incremento de ativos verdes** no mercado e em **geração de crédito de carbono**. Essenciais para a mudança de matriz energética do país

Fonte: Gestor

## SUNO ASSET

Com mais de **150.000** clientes, **R\$ 1 bilhão** sob gestão<sup>1</sup>, **300 K downloads** gratuitos de e-books e **5M** de seguidores nas **Redes Sociais**, levamos informações imparciais e confiáveis para as pessoas.

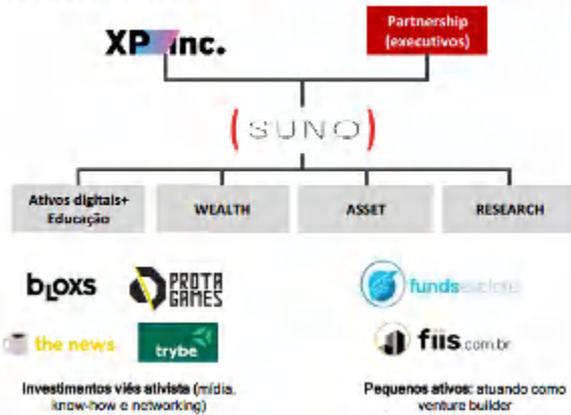
**ANTES 2017**  
Tiago Reis cofundou a Set Investimentos e administrou US\$ 150 milhões.

**2017**  
A Suno Research foi fundada para educar e fornecer serviços com foco no cliente.

**2021**  
A Suno Asset foi fundada para ser uma solução de terceirização de gestão, com excelência SUNO.

**2022**  
A XP, uma das maiores instituições financeiras do Brasil, entrou como acionista minoritária.

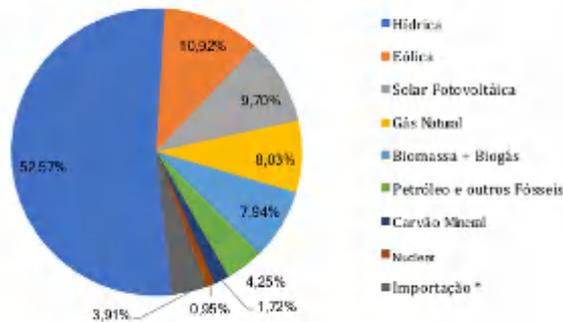
+ 5 MM seguidoras  
+ 300K Inscritos  
+ 50 K Posts  
+ 150K likes Tik tok  
70% da audiência de FIs



Fonte: Gestor

## PANORAMA MERCADO

### MATRIZ ELÉTRICA BRASILEIRA <sup>1</sup>



A porcentagem total da matriz não inclui a importação e segue critério aplicado pelo MME, que adiciona, nos valores da capacidade instalada, as quantidades de solar e microgeração distribuída associadas a cada tipo de fonte.

Total de potência instalada 200.757 MW de elétrica.

Energia solar fotovoltaica já é a terceira maior fonte do Brasil, com 20.250 MW.

Brasil é o 4º país que mais cresceu em 2021 em energia solar fotovoltaica <sup>2</sup>

Fonte solar fotovoltaica apresentou crescimento de 52,2% entre janeiro e outubro de 2022<sup>3</sup>

Fonte solar trouxe ao Brasil aprox. R\$109 bilhões em investimentos desde 2012

## FONTE FOTOVOLTAICA

Fonte Solar Fotovoltaica é representada pela **Geração Centralizada** e **Distribuída**<sup>3</sup>, que tem expectativa de crescer **1,6x** e **2,7x** respectivamente em 9 anos, **demandando mais de R\$ 3,5 trilhões** de investimento. Das fontes renováveis, a **fotovoltaica** é a que **mais irá crescer na matriz energética do país**.

### EVOLUÇÃO DA FONTE SOLAR FOTOVOLTAICA NO BRASIL <sup>1</sup>



\* FONTE: <sup>1</sup> ANEL/ABSOLAI, 2022 / <sup>2</sup> Plano Decenal de Expansão de Energia 2031 (PDE) / <sup>3</sup>Geração Centralizada é para apenas 1 consumidor final, Geração Distribuída para múltiplos clientes finais.

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

### 1. RETORNO ALVO

Fonte <sup>1</sup>	Retorno Alvo a.a.
Usinas Eólicas	10 - 12%
Usinas Solares Centralizadas	10 - 12%
Usinas Nucleares	12 - 15%
Usinas Solares Distribuídas	25 - 35%
Biogás	15 - 20%

- ✓ **Tecnologia dominada e produzida em larga escala** – mais de 90% dos painéis no Brasil vem da China, sendo que cerca de 60% das placas do Brasil vem de fabricantes chinesas em território nacional<sup>2</sup>.
- ✓ **Custos de produção já alcançaram maturidade / escala** – Policlístico (principal componente dos painéis solares) passou de preços picos de USD 460/kg em 2012 para USD 40/kg médio em 2022.



• FONTE: <sup>1</sup> Análise CB&A Advisory / Ranking das 10 maiores fabricantes de painéis solares fotovoltaicos mundial / Energy Trend

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

### 1. RETORNO ALVO

Fonte <sup>1</sup>	Retorno Alvo a.a.
Usinas Eólicas	10 - 12%
Usinas Solares Centralizadas	10 - 12%
Usinas Nucleares	12 - 15%
Usinas Solares Distribuídas	25 - 35%
Biogás	15 - 20%

- ✓ **Margem acima de 80% e TIR de 25-35%** – investimento para desenvolvimento versus receita de no modelo GD permitem margens e retornos bastante elevado quando comparados às demais fontes.

RETORNO ALVO 1 MW	
Prazo Construção (premissa média base)	1 ano
Fator Insolação (premissa média base)	30%
Investimento Necessário	R\$ 5,2 milhões
Custo Nivelado de Energia (padrão Brasil)	R\$ 193,3
Retorno Alvo	8%
Tarifa Energia (CEMIG)	R\$ 822,8 ( 4,25x maior custo nivelado)
Retorno Alvo	34%

• FONTE: <sup>1</sup> Análise CB&A Advisory / Ranking das 10 maiores fabricantes de painéis solares fotovoltaicos mundial / Energy Trend / Custos Marginais de Distribuição (COMG)

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

### 1. RETORNO ALVO

### 2. MARCO REGULATÓRIO



#### Importância de possuir parecer de acesso válido

#### LEI 14.300 - 07/01/2022 – MARCO LEGAL DA MICRO E MINIGERAÇÃO DE ENERGIA<sup>1</sup>

- Lei estabelece o início da cobrança de tarifas de uso dos sistemas de distribuição por parte de micro e minigeradores (GD).
- Transição de até 9 anos para pagamento total dos encargos de distribuição, iniciando pagamentos a partir de janeiro de 2023.
- Projetos de GD que possuem parecer de acesso até a data limite (06/01/2023) terão o benefício de tributos até 2.045.

• FONTE: <sup>1</sup> Câmara Legal

## CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

### 1. RETORNO ALVO

### 2. MARCO REGULATÓRIO

### 3. AGENDA ESG



ACORDO DE PARIS

Brasil com compromisso de redução emissão de gases-estufa em 37% até 2025 e em 50% até 2030, em relação a 2005.<sup>1</sup>

### Vamos eletrificar o mundo!

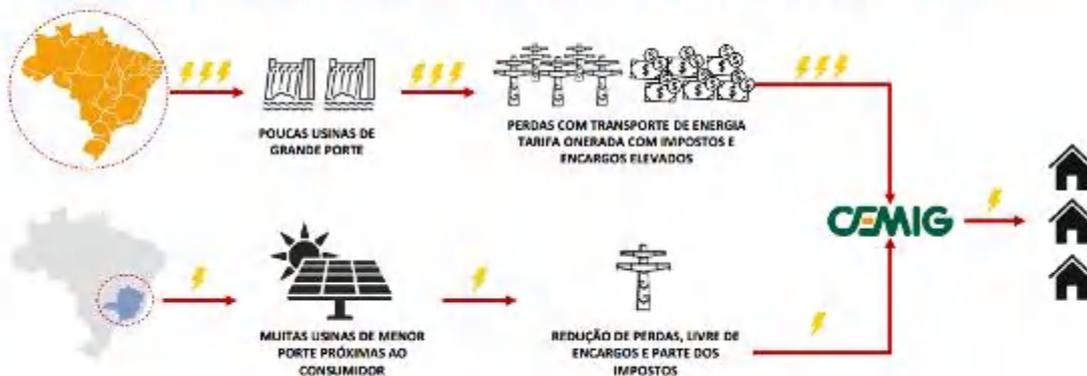
Estamos no declínio da eletrificação: a eletricidade proveniente de fontes renováveis é o vetor energético fundamental para promover a transição energética rumo à descarbonização.

### Eletrificação, a melhor opção

A eletrificação dos consumos finais, graças ao uso de energia a partir de fontes renováveis é a melhor solução para acelerar a transição energética e a descarbonização, aumentando a eficiência, reduzindo os custos e abatendo de imediato a poluição atmosférica nas cidades.

## MODELO DE GERAÇÃO DISTRIBUIDA

GD modelo descentralizado e perto do consumidor, proximidade e pequena escala gerando benefício financeiro. [++]  
 Modelo tradicional de geração com estruturas robustas e centralizadas, impactando no custo final. [--]



<sup>1</sup> FONTE: PRODUÇÃO BUNOABRE/Estado de Minas Gerais de exemplo para a dinâmica acima, sendo que a única distribuidora do Estado é a CEMIG.  
<sup>2</sup> Quantidade necessária de inserção de energia na cadeia até chegar no consumo final.

## MODELO DE GERAÇÃO DISTRIBUIDA

Composição da tarifa de energia ao consumidor menor pela estrutura de impostos (ICMS) + desconto de GD.

Tarifa Energia (TE) + Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição (TUSD)	Tarifa Cemig – R\$/MWh 2022 <sup>1</sup>	R\$ 650,13
ICMS	18%	R\$ 142,71
PIS + COFINS	3,65%	R\$ 30,04
<b>TARIFA TOTAL CONSUMIDOR</b>		<b>R\$ 822,88</b>
ICMS	isenção	- R\$ 142,71
Desconto consumidor <sup>2</sup>	15%	- R\$101,21
<b>TARIFA FINAL CONSUMIDOR GD</b>		<b>R\$ 573,54</b>

-30,30%

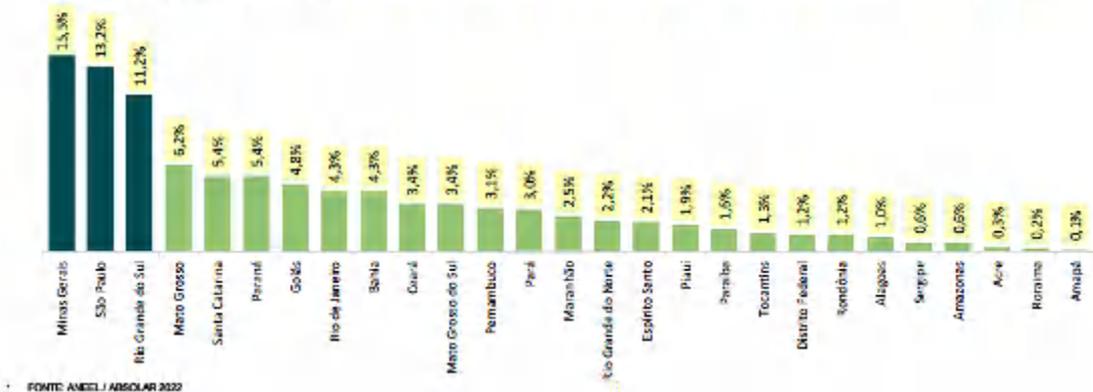
<sup>1</sup> FONTE: Contrato THYMOS para Pipeline SNEI / <sup>2</sup> Referências Tarifa Convencional CEMIG / <sup>3</sup> Desconto máximo utilizado no segmento de GD/Estado de Minas Gerais de exemplo para a dinâmica acima, sendo que a única distribuidora do Estado é a CEMIG

## GERAÇÃO DISTRIBUÍDA EM MINAS GERAIS

### RANKING ESTADUAL - GD

Minas Gerais é o estado **1º no ranking nacional de GD**, com um total **2.128,7 MW** de potência instalada.

Principais diferenças do Estado: **Legislação Favorável (isenção ICMS) + Ausência de chuvas + Topografia**



## EQUIPE ENVOLVIDA

Parceiros envolvidos via sociedade e contratos fortes para mitigação de riscos em todas as fases do projeto.



Fonte: Gestor

## Sobre a Thymos Energia

Somos uma das maiores empresas brasileiras de consultoria e gestão de energia. Trabalhamos com determinação para levar a nossos clientes informações qualificadas, adequadas aos processos regulatórios e à realidade nacional. A energia para o futuro precisa ser projetada, planejada e construída. Nosso trabalho é dar o suporte necessário para que as melhores decisões sejam tomadas.



Fonte: Thymos

## Sobre a Thymos Energia

Fundada em 2013 com o objetivo de contribuir com o avanço do setor de energia em termos de gestão e eficiência. O seu time de consultores contempla profissionais com mais de 30 anos de experiência na indústria.



Fonte: Thymos

A Thymos Energia agrega valor ao Setor Elétrico e a seus Clientes por meio de uma abordagem orientada a soluções customizadas a cada negócio.



Fonte: Thymos

Nosso time de consultores é **formador de opinião** no setor elétrico nacional. Realizamos análises precisas e **apontamos cenários**.



Fonte: Thymos

Nossa equipe sênior acumula **anos de experiência no setor elétrico brasileiro** incluindo planejamento energético, estratégia regulatória e operacionalização.



**Alexandre Viana**  
Diretor - Comércio  
Especialista em questões regulatórias, comerciais e regulatórias.



**João Carlos Mello**  
CEO  
Especialista em assuntos técnicos e de planejamento energético.



**Leonard Galabro**  
Sênior Advisor  
Especialista em comercialização e questões regulatórias.

**Experiências relevantes**

- PhD F&U&R: O&S&S
- Desenvolvimento de resultados de mercado (planejamento energético, regulatório, projetos e tarifas) e consultoria no Thyms Energia
- Monitora mesa de trading de SP&C Usell
- Responsável pela área de tarifas e mercado regulatório DEEPF por 12 anos, com participação em mais de 70 usinas com negociações superiores a US\$ 1,5 bilhão
- Possui papers sobre mercado de energia e soluções regulatórias para problemas do SLB.
- Especialista em desenho de mercado.
- PhD P&O-R&I: Engenharia Física
- Integrou o Thyms Energia, com intensa participação na discussão do SLB nos aspectos técnicos, energético e comercial.
- Participou do desenvolvimento de modelos computacionais elétricos e energéticos no DEPEL
- Na ANM&I, foi responsável pela área de projetos de mercado e implementação de projetos visando à implantação da CCLL.
- Na A&C foi responsável pela implementação de projetos de usinas hidrelétricas, de transmissão, e de grandes consumidoras.
- Engenharia Física - Univ. Mauá
- Consultor Sr. no Thyms Energia para assuntos regulatórios, energéticos e comercialização de energia.
- Foi presidente do NO Energia, com enfoque em operações de comercialização de médio e longo prazo.
- Construiu a CCLL por 8 anos, sendo responsável pela implementação regulatória e operacional de relevantes serviços para o SLB.
- Experiência de mais de 20 anos no CBEP, incluindo planejamento energético e reflexos comerciais.

Fonte: Thyms

**CONSULTOR ESPECIALIZADO – CENTRO BRASILEIRO DE INFRA ESTRUTURA** 

**Consultoria para análise da viabilidade e potencial dos projetos, desde sua estruturação até sucesso das usinas e potencial oportunidade de desinvestimento.**

Fundado em 2017, a CBIE Advisory, parte integrante do Centro Brasileiro de Infraestrutura, que é uma **consultoria especializada em inteligência, regulação e assuntos estratégicos para o setor de energia**. Reconhecido como **uma das 100 consultorias mais influentes do Brasil no setor de energia**, é referência no **setor de infraestrutura no país e também do mercado internacional**, surgiu da carência do país por instituições de consultoria que além do conhecimento técnico próprio de Think Tanks com a experiência e visão integrada dos setores de energia e saneamento básico, **de infraestrutura no país e também do mercado internacional**.

**Atende clientes renomados do segmento, do setor público e privado**, que confiam na qualidade e credibilidade da empresa, como: Comerc Energia, Grupo Energisa, Braskem, Neoenergia, Arcelor Mittal, Deloitte, Credit Suisse, etc.



Consultoria Setorial



Consultoria Estratégica / Corporativa



Assessoria estratégica para M&A



Educação Corporativa

Fonte: Gestor/CBIE Advisory

**CONSULTOR ESPECIALIZADO****CBIE CBIE****ADRIANO  
PIRES**

Doutor em Economia Industrial pela Universidade de Paris XIII, atua há mais de 40 anos na área de energia. Sua última experiência no governo foi na Agência Nacional de Petróleo, Gás e Biocombustíveis (ANP). Desenvolve atividades de pesquisa e ensino nas áreas de economia da regulação, economia da infraestrutura, aspectos legais e institucionais da concessão de serviços públicos e tarifas públicas.

**PEDRO  
RODRIGUES**

Bacharel em Direito pela Fundação Getúlio Vargas (2011), com MBA em Finanças pelo IBMEC Rio (2015). Possui 10 anos de experiência nos setores de Petróleo & Gás e energia. Idealizador e apresentador do Canal Manual do Brasil e co-fundador da CBIE Advisory e diretor do CBIE.

**BRUNO  
PASCON**

Bacharel em Administração de Empresas pela EAESP-FGV (2005), iniciou sua carreira na Caixa Econômica Federal-CEF (2004). Foi analista senior de relações com investidores da AES Eletropaulo e AES Tietê (2005-2007). De 2007 a 2019 atuou como analista responsável pela cobertura dos setores elétrico e de óleo & gás para a América Latina em diversos bancos de investimento (Citigroup, Barclays Capital e Goldman Sachs) e co-fundador da CBIE Advisory.

Fonte: CBIE Advisory

**SUNO ASSET – EXCELÊNCIA EM GESTÃO****PRINCIPAIS ENVOLVIDOS MANDATO SNEL****CIO**

Vitor Duarte é economista e um gestor premiado com passagem na presidência da Banestes DTVM e gestão de S.9.34, entre eles o BCR111. Juntou-se ao grupo para criar a Suno Asset.

**DIRETOR RI**

Fernando Ring é um economista que foi associado da Mogno e traz a experiência de um Multi-Family office e todo seu funcionamento e rede de contatos para a gestão da Suno Asset.

**HEAD PRODUTOS  
ESTRUTURADOS**

Amanda Coura tem vasta experiência em securitização e gestão de ativos estruturados, atuando há mais de 6 anos especificamente nesse mercado, em empresas referência no setor.

**DIRETOR JURÍDICO  
& COMPLIANCE**

Gabriel Chuque trabalhou em grandes escritórios de advocacia nas áreas de Sociário e Mercado de Capitais. Foi assessor da Superintendente de Desenvolvimento de Mercado na CVM.

**ESPECIALISTA  
ENERGIA SOLAR**

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

Fonte: Gestor

**SUPERVISÃO OBRAS**

Uma das maiores empresas brasileiras de consultoria e gestão de energia.

**PRÉ OBRA****PVsys - Relatório da simulação dos projetos mandatados, considerando:**

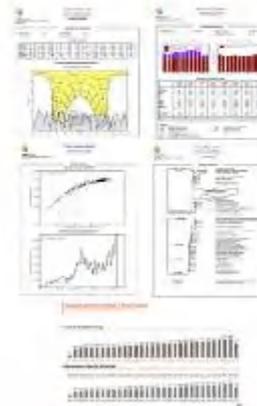
- Latitude e longitude das áreas;
- Nível de insolação exata da região;
- Dimensões, ângulos e sombras;
- Tipo de matéria prima usadas para nível de potência;
- Fatores de perdas;
- Balanços e resultados do projeto em cada mês do ano;
- Retorno do projeto;

**OBRAS****Supervisão das obras:**

- Garantir premissas estudo estão sendo aplicados com precisão;

**Supervisão das obras:**

- Contratação e supervisão de empresas especialistas para desenvolver as obras;
- Diversificar contratados para otimizar tempo de obras;
- Potenciais desenvolvedores: Somma, Rio Engenharia, LM, etc;



Fonte: Thymos

### GESTORAS DE CRÉDITO DE ENERGIA

**Responsáveis por conectar os clientes finais com a energia produzida: fonte de receita**

Empresas complementares, trazendo diversificação de risco, atuam com clientes de média / baixa tensão.



**TRADIÇÃO**  
Pessoa Física

- ✓ Atuação no mercado de energia nacional e internacional desde 2008;
- ✓ Reposição de clientes em 60 dias;
- ✓ Mais de R\$ 1,3 bilhões de energia comercializada em 2021;
- ✓ +80 Milhões de unidades consumidoras de energia;
- ✓ 53% a.a. de crescimento nos últimos 14 anos;
- ✓ Inadimplência de 0,7%



**EXCLUSIVIDADE**  
Pessoa Jurídica

- ✓ Foco em clientes pequenos e médios negócios
- ✓ Tecnologia para fácil cadastro e compensação de energia;
- ✓ Presente em 6 estados com plano de expansão para mais 4;
- ✓ Atende empresas de 743 municípios mineiros;
- ✓ Principais Clientes exclusivos: AMBEV; ZÉ Delivery
- ✓ Geração de crédito de carbono;
- ✓ Inadimplência de 1,5%



**INOVAÇÃO**  
Pessoa Física

- ✓ Plataforma 100% digital para otimizar e facilitar o acesso à energia;
- ✓ Ranking de 2022 das 50 maiores empresa tech de clima da América Latina;
- ✓ Contrato com todos os quiosques do RJ;
- ✓ Time com experiência em Geração Distribuída no Brasil, EUA e Índia;
- ✓ Crescimento exponencial pela vertente digital;
- ✓ Inadimplência estimada de até 2,5%

Fonte: Safira/Lemon/Nextron

### Estudo de Viabilidade – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Item	Valor (R\$)	Valor (USD)	Fonte
FX - Base Year (R\$ / USD)		2,08	
Real USD - FX conversion		0,009	
Infração - (R\$-M) (R\$) - anual		0,009	
Capacidade instalada (MW)	85		Relatório de certificação (MSystem_Report_2)
Garantia Física (%)	28,00%		Relatório de certificação (MSystem_Report_2)
Capacidade Comercial (MW)	21,6		Relatório de certificação (MSystem_Report_2)
Capacidade Comercial (MW)	21,6		Relatório de certificação (MSystem_Report_2)
Preço de Energia (R\$/MWh)	R\$ 773,14		Tabela de tarifas CEMIG - D - modalidade tarifa branca (2022)
Desconto Consumidor (% tarifa)	15,00%		Módulo praticado mercado
Operação (anos)	10,00		Valor unitário de equipamento - Relatório de certificação (MSystem_Report_2)
Despesa operacional por energia (R\$)	0,000,00		CMR Advisory
Despesa trabalhista (R\$)	85,00%		Contribuição da Lei dos Trabalhistas (CLT)
Serviço de Terceiros (O&M) - (R\$/MWh)	15,04		CMR Advisory
TETO (R\$/kw)	10,00		CMR Advisory
Custos de Transmissão + Distribuição (R\$/MWh)	14,10		CMR Advisory
Seguros (% Receita Líquida)	3,00%		CMR Advisory
R&D (% Receita Líquida)	0,00%		CMR Advisory
Other Operational Expenses (%)	2,00%		CMR Advisory
Alíquota Imposto de Renda (IR)	25,00%		Lei 9.250/95
Alíquota Contribuição Social (CSLL)	9,00%		Lei 9.250/95
Recebeíveis (dias)	30,00		Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE)
Fornecedores (dias)	30,00		Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE)
Despesa Administrativa (% Receita Líquida)	1,10%		Taxa de Incentivo à Produção de Energia (TIP)
Subsídio (R\$/MWh) - (R\$/MWh)	0,00%		Programa de Incentivos Fiscais à Produção de Energia Elétrica (PROINFA)
Alíquota Imposto de Renda (IR)	25,00%		CMR Advisory
Alíquota Contribuição Social (CSLL)	9,00%		CMR Advisory
ITBI (% CAPEX)	2,00%		
Passivo / MW (igualidade)	217,000,00		CMR Advisory
Tamanho Planta - m²	16,00		CMR Advisory
Tamanho Planta Total - m²	2.792.000,00		CMR Advisory
Tamanho Planta Total - hectare	276,20		CMR Advisory
Preço terreno/m² - por hectare	R\$ 1.000,00		Direito de Uso e Superfície
Preço terrenos/m² total - total	R\$ 379.200,00		Direito de Uso e Superfície

• FONTE: CMR Advisory – Projeto Solar FINE.

## Estudo de Viabilidade – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Premissas de Capex e Endossamento	CRIS, 1 Fonte:	
% Capital de Terceiros (Alavancagem)	0,00%	SUNO / SUSTEN
Capex / Installed Capacity (R\$000 / MW)	R\$ 4.850,00	
PS / Cofins Tax Exemption	9,25%	
Capex / MW (US\$000)	R\$ 932,87	CBIE Advisory
Capex total (R\$000)	R\$ 412.326,59	CBIE Advisory
Capital Próprio (R\$000)	R\$ 412.326,59	CBIE Advisory
Dívida - Total (R\$000)	R\$ -	SUNO / SUSTEN

• FONTE: CBIE Advisory - Projeto Solar PIS/ENEL

### GESTOR

Nome do responsável pelo Estudo: Vitor Lopes Duarte

CPF: 099.650.437-01

DocuSigned by:  
 Vitor Lopes Duarte  
 Assinado por: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA:11304223000189  
 CPF: 09965043701  
 Data/Hora da Assinatura: 11/10/2022 | 1:36:28 PM CST  


### THYMOS

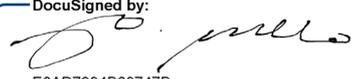
Nome do responsável pelo Estudo: Alexandre Guedes Viana

CPF: 266.046.848-65

DocuSigned by:  
  
 35BCCE50DEA8478...

Nome do responsável pelo Estudo: João

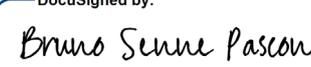
CPF: 789.695.657-87

DocuSigned by:  
  
 E0AD7394B09747B...

### CBIE ADVISORY

Nome do responsável pelo Estudo: Bruno Senne Pascon

CPF: 216.533.868-94

DocuSigned by:  
  
 0CDA11D08EC34F9...

## ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO

- As energias renováveis no Brasil

A CBIE Advisory entende que a energia solar, juntamente com a fonte eólica correspondem as fontes de menor preço de geração de energia do país e são fontes renováveis, conforme quadro abaixo:

Fonte	Capex <sup>1</sup> / MW - R\$ <sup>k</sup>	Capex <sup>1</sup> / MW - US\$ <sup>k</sup>	Construção (anos)	Fator de capacidade <sup>2</sup> (%)	Dívida / Cap. Próprio	Custo da Dívida (%)	TIR* (%)	Custo Marginal - R\$/ MWh	Custo Marginal - US\$/ MWh
Eólica - NE	5.695	1.139	3	50,0%	70/30	7,50%	8%	183,0	36,6
Solar - NE	5.253	1.051	1	30,0%	90/10	6,00%		192,0	38,4
Solar	5.253	1.051	1	30,0%	90/10	6,00%		193,3	38,7
Eólica	5.695	1.139	3	45,0%	70/30	7,50%		204,0	40,8
Gás Natural - onshore	5.500	1.100	3	91,7%	70/30	7,50%		234,7	46,9
PCH	10.001	2.000	5	58,0%	70/30	7,50%		315,0	63,0
Hidrelétrica	9.501	1.900	5	55,0%	60/40	7,50%		337,5	67,5
Biomassa	7.250	1.450	3	45,0%	70/30	7,50%		345,5	69,1
Gás Natural - Pré-Sal <sup>3</sup>	5.672	1.134	5	87,0%	70/30	7,50%		357,3	71,5
Carvão	11.251	2.250	5	80,0%	50/50	8,00%		403,5	80,7
Nuclear	27.936	5.587	7	91,7%	40/60	7,50%		696,0	139,2
<b>Média</b>	<b>9.001</b>	<b>1.800</b>	<b>4</b>	<b>60,3%</b>	<b>68/32</b>	<b>7,27%</b>		<b>314,7</b>	<b>62,9</b>

<sup>1</sup> Com isenção fiscal REIDI. Tx câmbio R\$5,00

<sup>2</sup> Fator de capacidade líquido de perdas de geração

<sup>3</sup> Cronograma concatenado com FID de E&Ps

\* Em linha com MDI (EPE)

Conforme estudo acima apresentado, a fonte solar tende a crescer muito mais que as demais, pois o Brasil possui excelentes níveis de irradiação solar em todo território nacional que é capturada por painéis solares fotovoltaicos que podem ser instalados praticamente em qualquer lugar. Portanto, por ser uma fonte renovável, de baixo custo e de fácil instalação e manutenção para consumidor, a oferta se expandirá tanto como fonte de geração centralizada (ou seja, parte do Sistema Interligado Nacional – SIN de energia), mas principalmente como fonte de geração descentralizada – ou distribuída – em todo o país.

- Expectativa do mercado de Energia Solar e de GD

Segundo dados da ANEEL (Agência Nacional de Energia Elétrica) e ABSOLAR (Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica), o Brasil alcançou em Outubro de 2022 uma capacidade instalada de geração solar de 20.250 MW, dos quais 6.529 MW de geração

centralizada e 13.721 MW de geração distribuída. A expectativa de crescimento, segundo Plano Decenal de Expansão da Energia 2031 (PDE 2031) elaborado anualmente pela EPE (Empresa de Pesquisa Energética) é de 91,3% de toda expansão de geração distribuída será via fonte solar (vs. 98,3% atualmente) alcançando-se (cenário base) 37,6 GW de capacidade instalada. Portanto uma expansão adicional de 20,6 GW entre 2023 e 2031. No caso da expansão centralizada, a EPE estima que a fonte alcançará ao final de 2031 uma capacidade instalada de 10,4 GW, logo uma expansão incremental de 3,85 GW entre 2023 e 2031. Dessa forma estaríamos falando de um aumento de 24,5 GW em 9 anos (2,7 GW por ano).

Fonte: ANEEL/PLANO DECENAL/EPE

- Iniciativas do crescimento

Com o processo de privatização da Eletrobras concluído em 2022, o setor de geração de energia elétrica é predominantemente privado. O crescimento será suportado particularmente pela iniciativa privada que vem concentrando os investimentos em geração distribuída nos últimos anos, assim como os investimentos na expansão da geração centralizada, conforme entendimento da CBIE Advisory.

- Papel das grandes empresas e fundos de investimento

Na visão da CBIE Advisory, Micro e Mini Geração Distribuída (MMGD) correspondem a usinas com capacidade máxima de 75 KW (micro geração) e entre 3 e 5 MW (mini geração), portanto plantas de menor escala, com desenvolvimento concentrado em pequenas e médias empresas. Grandes empresas atuam no mercado adquirindo conjunto de plantas já desenvolvidas e/ou desenvolvendo portfolio próprio através de subsidiárias de comercialização de energia e/ou de geração distribuída. Portanto, grandes empresas estão concentradas no atacado (plantas de maior escala) enquanto pequenas e médias empresas – e subsidiárias de grandes empresas – atuam no mercado de varejo / plantas de menor escala.

Fundos, em particular Fundos de Investimentos em Participações (FIPs) de Infraestrutura (FIP-IE) têm sido levantados para desenvolver projetos de GD, porém a quantidade de tais

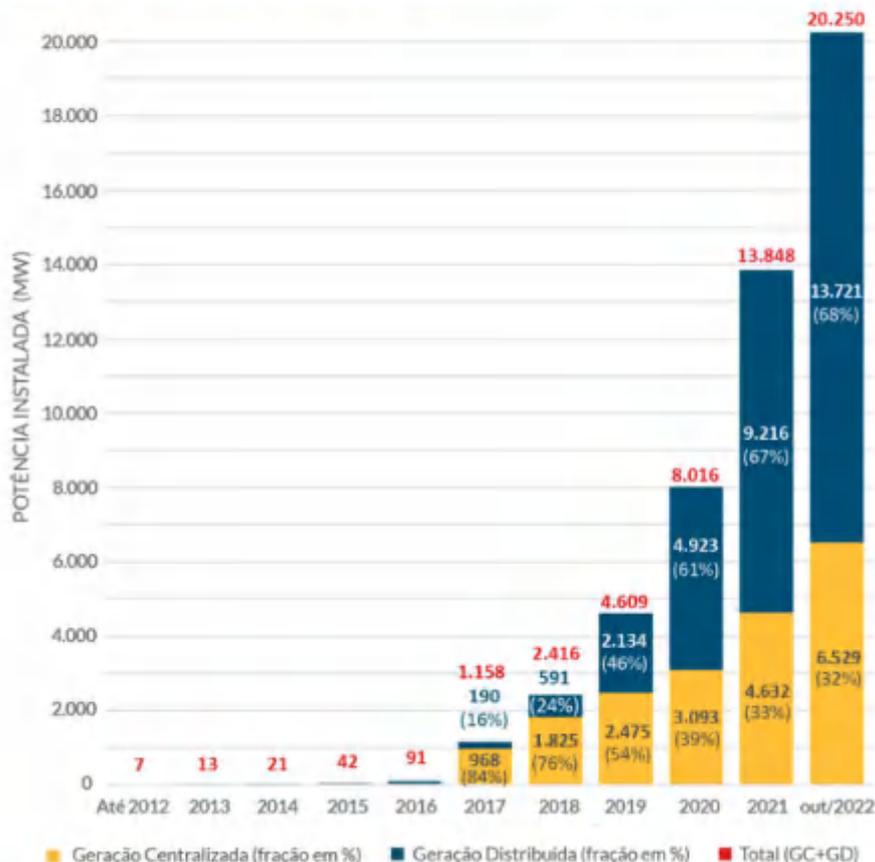
fundos listados na B3 ainda é bastante limitada em relação ao potencial do mercado, conforme observado pela CBIE Advisory.

- Utilizações no Brasil da Energia Solar e mercado de GD

20.250 MW de capacidade instalada de geração solar do total de 200.575 MW de capacidade de geração do país (9,7%). Atualmente é a terceira fonte mais representativa da matriz elétrica brasileira, depois das fontes hidrelétrica (52,6%) e eólica (10,9%). Existe a expectativa (ABSOLAR) de que a fonte solar ultrapassará a fonte eólica até o final de 2022 alcançando-se o 2º lugar no ranking das maiores fontes de energia utilizadas no país. Do total de 20.250 MW, 6.529 MW (32%) são de grandes plantas solares de geração centralizada e 13.721 MW (68%) de plantas de geração distribuída (GD), conforme gráficos abaixo.

## Evolução da Fonte Solar Fotovoltaica no Brasil

Fonte: ANEEL/ABSOLAR, 2022.



## Geração Distribuída

### Ranking Estadual

Fonte: ANEEL/ABSOLAR, 2022.



Conforme estudos acima, a CBIE Advisory relatou o estado de Minas Gerais com excelentes níveis de irradiação solar foi pioneiro no desenvolvimento da geração distribuída fotovoltaica por oferecer isenção de ICMS para construção de usinas no estado, portanto uma vantagem comparativa em relação aos demais estados do país. Os principais riscos para a evolução do mercado são o descasamento entre prazo de construção de novas linhas de

distribuição e transmissão de energia elétrica (4-5 anos) versus plantas fotovoltaicas (6 a 18 meses) e ausência de capacidade de transmissão para escoar a energia de tais plantas. Por isso que ter um parecer de acesso atualmente – ou seja uma garantia de que terá espaço na rede de distribuição para escoar a energia – se tornou a condição mais crítica para o desenvolvimento de novos projetos. Atualmente desenvolvedores possuem 206 GW de backlog de projetos solicitando parecer de acesso vs. uma capacidade instalada no país de 200,6 GW. Logo, quem possui hoje pareceres de acesso vigentes tem ampla vantagem comparativa em relação a players sem parecer de acesso.

- Over demanda no mercado de Minas

O mercado de Minas ainda não está saturado e dada a diferença relativa de preço entre a oferta de energia distribuída e os preços médios no mercado cativo atendido pela distribuidora ainda existe amplo espaço para a expansão da oferta, tanto em Minas Gerais quanto no restante do país, conforme relatado pela CBIE Advisory.

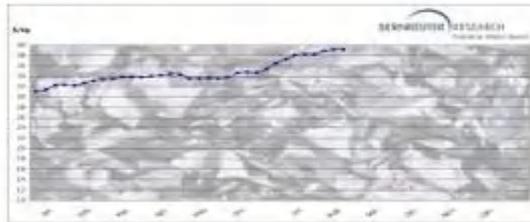
- Impacto do preço da matéria das placas

A indústria global fotovoltaica começou a se desenvolver de maneira mais pronunciada a partir de 2012 devido à queda significativa nos preços do polisilício – principal componente dos custos de painéis fotovoltaicos. Conforme gráfico abaixo, a oferta de polisilício passou de preços pico de até 480 dólares por KG para 20 dólares por KG aproximadamente entre 2012 e 2020. Em 2022 preços alcançaram patamares médios de até 40 dólares por KG, de acordo com os gráficos abaixo relatados pela CBIE Advisory:

## 4. Painéis solares - Custos

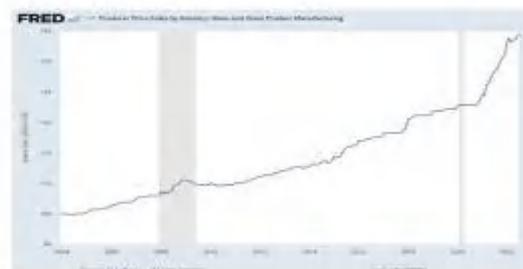
Tipo	min US/Watt	max US/Watt	min US/GkW	max US/GkW	min Instalação	max Instalação	Custo Total Médio
Monocrystalline	R\$ 1,00	R\$ 1,50	R\$ 6.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 27.500,00
Polycrystalline	R\$ 0,90	R\$ 1,00	R\$ 5.400,00	R\$ 6.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.700,00
Thin-Film	R\$ 1,00	R\$ 1,50	R\$ 6.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 27.500,00

### Polisilício



Source : EnergyTrend - Elaboração Própria

### Vidro



- ❑ Os preços de Polisilício já atingiram picos próximos a US\$480/kg entre os anos de 2008 e 2009
- ❑ Entre 2012 e 2019, os preços do Polisilício flutuavam em torno dos US\$20/kg, entretanto, quando analisados períodos mais recentes, o preço do material já alcança patamares próximos a US\$40/kg

29

- Participação da China no mercado global e brasileiro de painéis fotovoltaicos

Segundo o ranking dos 10 maiores fabricantes de painéis solares fotovoltaicos mundial, a China possui 8 companhias dentre as maiores do mundo:

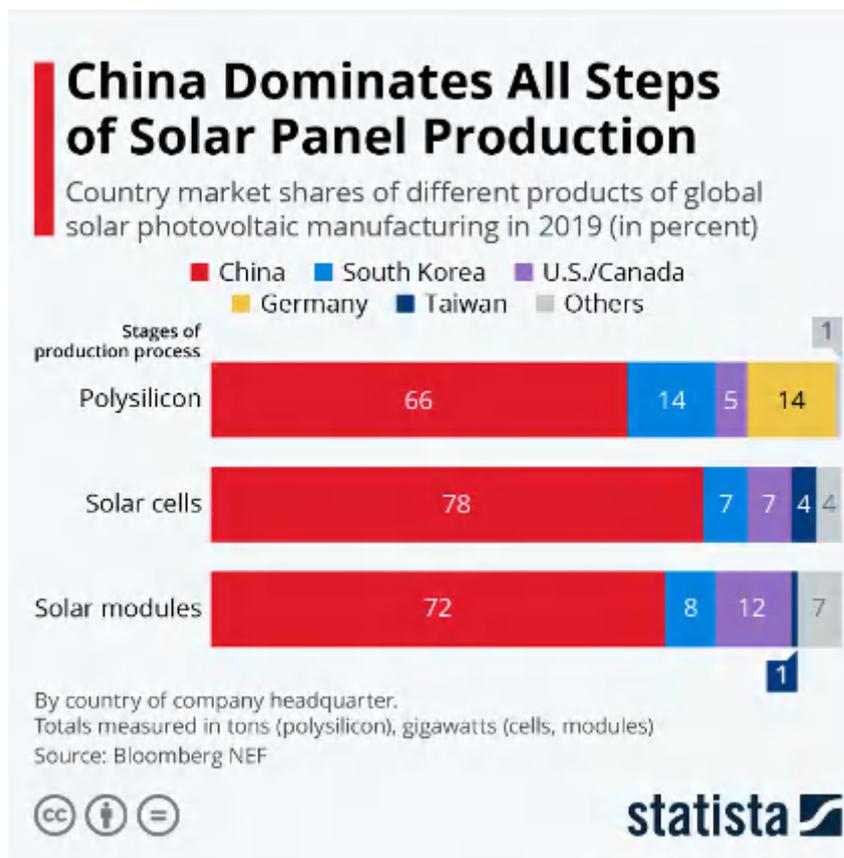
## The top 10 solar manufacturers in the world

Based on solar panel shipment capacity in gigawatts (GW), here are the top 10 solar panel manufacturers in the world:

COMPANY	LOCATION	MOST POPULAR MODEL	WARRANTY
LONGi Solar	China	LONGi LR4-60HPH 355M	12 years
Tongwei Solar	China	PERC SOLAR CELL 166 9BB BIFACIAL	10 years
JA Solar	China	JA PERC JAM72S01-385/PR	12 years
Aiko Solar	China	12BB Bifacial Mono PERC Cell	10 years
Trina Solar	China	Trina Trina TallMax TallMax-TSM410	25 years
Jinko Solar	China	Jinko Eagle 72HM G2 JKM405M-72HL-V	10 years
Canadian Solar	Canada	Canadian Solar Inc. HikuBlack CS3N-395MS Mono Perc	25 years
Zhongli	China	BIPRO TD8G66M 12BB	12 years
Suntech	China	Suntech HiPower STP405S-A72	12 years
First Solar	USA	First FS-6440 FS-6440A	30 years

Fonte: <https://news.energysage.com/best-solar-panel-manufacturers-usa/#:~:text=What%20are%20the%20top%2010,%2C%20Suntech%2C%20and%20First%20Solar.>

A China domina ampla parcela da produção global de painéis fotovoltaicos, conforme quadro abaixo (Statista):



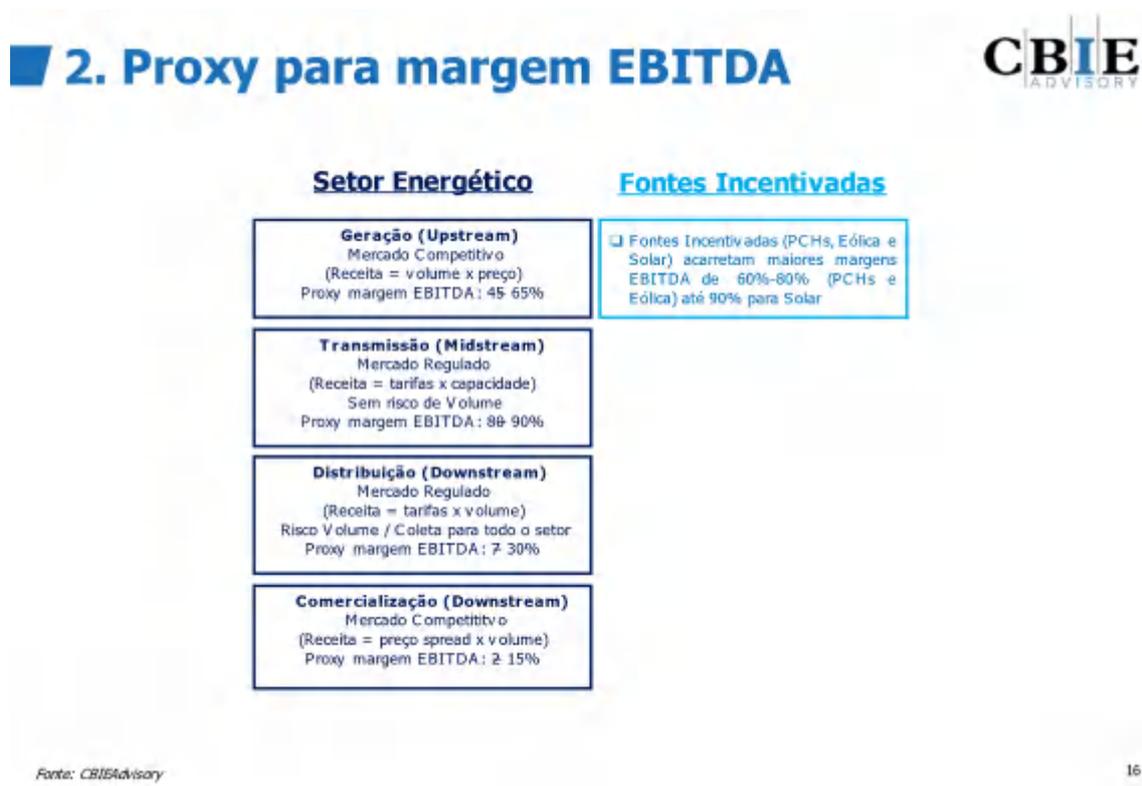
No caso do Brasil, segundo relatório da Agência Internacional de Energia (IEA – Julho 2022), mais de 90% dos painéis fotovoltaicos do país vem da China. Globalmente, ainda segundo o relatório, a participação da China na fabricação global dos principais componentes de painéis solares fotovoltaicos ultrapassa 80% e deve chegar a 95% nos próximos anos.

Fonte: <https://iea.blob.core.windows.net/assets/d2ee601d-6b1a-4cd2-a0e8-db02dc64332c/SpecialReportonSolarPVGlobalSupplyChains.pdf>

- Margens em GD e suas vantagens em operar na baixa / média tensão

As margens de EBITDA das usinas fotovoltaicas são de 90%, pois trata-se de uma indústria de equipamento, portanto com baixos custos de operação e manutenção após sua instalação. Quando analisamos os investimentos em plantas solares, a parcela vinculada a equipamentos (painel fotovoltaico e inversor) alcança até 80-85% do capex total. Dessa forma, uma vez construída, os custos operacionais são muito baixos, assim como os

dispêndios com manutenção dos equipamentos, conforme gráfico abaixo elaborado pela CBIE Advisory:



Conforme estudo acima apontado, as fontes incentivadas – incluindo a solar – possuem subsídios como descontos de 50% nos custos de transmissão, isenções de pagamento de encargos setoriais, assim como incentivos fiscais que contribuem para maior margem de EBITDA quando comparada à proxy de geração de energia convencional de 45-65%.

- Principais riscos na fase de construção dos projetos, monitoramento de obras e seleção dos fornecedores de placas

A CBIE Advisory e a THYMOS entendem como principais riscos para construção de projetos: (i) atrasos na obtenção de licenças ambientais, (ii) atraso na entrega dos equipamentos, e (iii) erros de instalação dos equipamentos. No caso de licenças ambientais, a licença prévia (LP) permite somente exercer as atividades de supressão vegetal e montagem do canteiro de obras que não representam mais do que 10% do capex total. Logo para que o projeto possa ser implementado sem atraso é fundamental a obtenção da licença de instalação (LI) para que 100% do capex possa ser implementado. Após a entrada em operação obtém-se a

licença de operação (LO). Dado o alto volume de instalação de painéis fotovoltaicos é fundamental que o projeto tenha pré-contrato assinado para compra dos equipamentos para evitar atrasos e custos adicionais com importação dos mesmos, uma vez que mais de 90% dos painéis no Brasil são da China. Logo avaliar a capacidade de produção de painéis de fábricas chinesas instaladas no Brasil e/ou volume de estoque do equipamento existente no país é essencial para o de-risking do projeto. A montagem dos equipamentos requer acompanhamento de especialistas para evitar erros de instalação que possam (i) comprometer os fatores de geração de energia de cada painel, e/ou (ii) gerar problemas, custos evitáveis relacionados a erros de instalação. O monitoramento das obras é feito pelo EPCista (Engineering, Procurement and Contracting) que foi contratado para a obra, incluindo seguros e garantias de equipamento e de processo de instalação. Normalmente a escolha dos fornecedores se dá pelo developer do projeto com base nas características de siltimetria (níveis de irradiação solar) certificadas e qualidade / track record / % de participação de fornecedores de painéis no Brasil e globalmente.

- Conexão com a rede após operação das placas

A conexão com a rede será feita com a supervisão da distribuidora de energia elétrica que é responsável por fornecer o parecer de acesso para utilização de sua malha de subtransmissão de energia elétrica e também pela operação e manutenção da conexão e da rede utilizada. Por isso que são assinados contratos de conexão (CCT) e de uso do sistema de distribuição (CUSD) para remunerar os custos de O&M das distribuidoras após o comissionamento das usinas. Como o processo é supervisionado pela distribuidora não se verifica riscos relevantes de conexão. O grande risco é não ter disponibilidade ociosa nas redes de distribuição, o que impediria a obtenção do parecer de acesso. Mas caso haja um parecer de acesso vigente, os riscos não são materiais, na opinião da CBIE Advisory.

- Relação do aumento tarifário nos Contratos de Locação com as comercializadoras

Normalmente as comercializadoras cobram um percentual fixo das tarifas dos consumidores no mercado regulado para comercializarem a energia. Esse percentual costuma ficar entre 10 a 15%. Portanto, com o aumento das tarifas de distribuição, as comercializadoras ganham mais, de acordo com os estudos elaborados pela CBIE Advisory.

- Risco de inadimplência em GD

CBIE Advisory entende que uma das principais funções de uma comercializadora é monitorar e mitigar riscos de inadimplência de sua base de clientes. Portanto, é comum que comercializadores garantem a cobertura de riscos de inadimplência até um patamar específico (3-5%) dando maior segurança ao investidor responsável pelo desenvolvimento do projeto. O nível de inadimplência varia conforme a categoria de consumidor. Grandes consumidores comerciais e industriais possuem menores volumes de inadimplência do que pequenos consumidores residenciais. Existem vários casos de comercializadoras que quebraram por não gerirem adequadamente os riscos de inadimplência ou sua exposição ao mercado de energia de curto prazo. Logo é fundamental que o processo de escolha de comercializadora leve em consideração seu histórico e nível de cobertura de inadimplência, perfil de atuação (atacado ou varejo), track record / backlog de contratos, e existência de parceria com provedor de crédito / liquidez.

- Energia gerada e não utilizada (prazo de validade)

No entendimento da CBIE Advisory, a geração de energia em painéis fotovoltaicos não pode ser armazenada. Portanto a geração de energia se dá conforme a incidência de raios solares (irradiação solar) sobre as placas e a transformação em energia elétrica. Desse modo só há geração de energia nas horas do dia em que há irradiação solar e com intensidade / fatores de produção distintos ao longo do dia. Para ser possível estocar energia haveria a necessidade de se desenvolver um projeto híbrido incluindo uma bateria que armazenaria energia durante o período de incidência solar para utilizá-la no período noturno, porém tal configuração encarece sensivelmente os custos do projeto, pois baterias mais eficientes que conseguem armazenar energia por 4 a 6 horas por dia custam de US\$100 a 400 o MWh enquanto a energia solar custa somente US\$35-40 o MWh. Painéis fotovoltaicos possuem vidas úteis entre 20 a 30 anos.

Fonte: Lei 14.300, de 6 de janeiro de 2022.

- Financiamento para o segmento de energia solar e GD, taxas, estágio, financiamento e garantias

Conforme avaliação da CBIE Advisory, são várias as alternativas disponíveis de financiamento para o segmento de energia solar e GD no país. Bancos de fomento, como o BNDES, BNB, BID, Banco Mundial, oferecem linhas de crédito com custos subsidiados para construção de fontes renováveis. Além das linhas de Project finance que possuem prazo de amortização de dívida de até 15 a 20 anos, o BNDES/BNB possuem fundo específico para fonte solar que possibilita financiar até 90% do capex da fonte. O fundo clima do BNDES disponibiliza R\$80mn por ano para financiar agentes que construam usinas solares para até 90% do capex. Adicionalmente, existe a possibilidade de utilização complementar de dívidas corporativas como debêntures de infraestrutura que possuem isenção de imposto de renda, social e green bonds com custos de captação até 200 pontos percentuais mais baixos do que linhas de crédito setoriais convencionais, além de alternativas como fundos imobiliários, Fundos de Investimento em Participação em infraestrutura (FIP-IEs), assim como o mercado de capitais.

As garantias solicitadas para obtenção de empréstimos são tradicionais, como cartas-fianças e o passo a passo e requisitos para solicitação de financiamento perante os bancos são informações públicas divulgadas nos websites institucionais. Os covenants normalmente considerados são:

Índice de Cobertura de Serviço da Dívida (ICSD)  $\geq 1,0$  a  $1,2x$

Índice de alavancagem dívida / EBITDA  $\leq 3.5x$

A solicitação dos empréstimos é feita quando da assinatura dos PPAs que garantirão a amortização dos financiamentos e normalmente o prazo para disponibilização de até 85% dos recursos é de 12 a 18 meses. Dado que o prazo de construção de plantas solares varia de 6 a 18 meses é comum a obtenção de empréstimos-ponte (bridge loans) para financiar a execução dos investimentos que depois são substituídos pelos empréstimos de bancos de fomentos de longo prazo quando da entrada em operação das usinas. Todas as linhas de

financiamento de bancos de fomento possuem carência de principal e juros durante todo o período de construção e os primeiros 6 meses de operação comercial.

Fonte: BNDES/BNB

- Relação MW X cada casa

A CBIE Advisory observou que o consumo médio de energia elétrica nas residências brasileiras foi de 152,2 kWh/mês, mas há grande variação no país.

De acordo com dados publicados pela Empresa de Pesquisa Energética, o consumo na região Norte é de 167,6 kWh/mês. Acre e Pará são os estados mais consumidores. O consumo per capita é de 1.793 kWh/hab.

Na região Nordeste, o consumo registrado é de 125,2 kWh/mês, com destaque para Maranhão e Bahia. O consumo per capita da região é de 1.465 kWh/hab.

No centro-oeste, o consumo é de 187,4 kWh/mês, os estados mais consumidores são Distrito Federal e Mato Grosso. O consumo per capita ficou em 2.357 kWh/hab.

Os estados do sudeste registram um consumo de 172,9 kWh/mês, com destaque para Rio de Janeiro e São Paulo. O consumo per capita do sudeste é de 2.698 kWh/hab.

No sul do país, o consumo registrado é de 181,6 kWh/mês. Rio Grande do Sul e Santa Catarina são os maiores consumidores. O consumo per capita é de 2.960 kWh/hab.

Apesar de ser apenas a terceira no número populacional, a região sul tem o maior consumo per capita. Isso se dá pela alta concentração da indústria eletrointensiva.

Fonte: Empresa de Pesquisa Energética

## ANEXO II – RESUMO DO FUNDO

SNEL11 é o código / ticker na bolsa para o Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário.

O Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário (SNEL11) (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário com gestão da SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., feito em parceria com uma consultoria especializada em infraestrutura e energia, o Centro Brasileiro de Infra-estrutura (CBIE), sendo este o único Fundo do mercado que investe na tese de energias limpas, sendo uma maneira inovadora e democrática para o investidor geral ter acesso a uma tese que, além de extremamente lucrativa, gera impacto positivo para a sociedade.

O Fundo é um fundo de Investimento Imobiliário que possui como objetivo investir em energias limpas e renováveis, participando do crescimento desse mercado e da mudança da matriz energética do país, além de participar da adoção de iniciativas sustentáveis e redução de emissões de gás carbônico.

O Fundo participará da fase de desenvolvimento dos projetos de energia desde seu início e assim que estiverem prontos / operacionais, esses projetos gerarão receita ao Fundo pela venda de energia elétrica aos consumidores. O Fundo possui prazo indeterminado e além desta tese de renda (com a venda de energia) conta também com a possibilidade de ganho de capital com a venda dos projetos prontos, que possuem valor agregado bastante superior ao investimento do desenvolvimento.

Conforme tabela a seguir, os outros fundos que investem em energias renováveis (e que são considerados pares de mercado do Fundo) são acessados exclusivamente por investidores qualificados, não estando disponíveis, portanto, ao investidor comum.

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

**Fontes:**

FIP Infra BTG Pactual Dividendos (BDIV11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/bdiv11#:~:text=O%20fundo%20BDIV11%20%2D%20BTG%20Pactual,e%20sem%20taxa%20de%20performance.>)

BRZ Infra Portos Fundo de Investimento em Participação em Infraestrutura (BRZP11)

(<https://renovainvest.com.br/blog/conheca-o-fip-brzp11-brz-portos/#:~:text=E%20a%20gest%C3%A3o%20%C3%A9%20feita,com%20certifica%C3%A7%C3%A3o%20no%20mercado%20financeiro.>)

Endurance Debt Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (ENDD11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/endd11#:~:text=O%20fundo%20ENDD11%20%2D%20Endurance%20Debt,taxa%20de%20performance%20N%2FA.>)

Perfin Apollo Energia Fundo de Investimento em Participação em Infraestrutura (PFIN11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/pfin11>)

PRISMA PROTON ENERGIA FIP INFRAESTRUTURA (PPEI11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/ppei11#:~:text=O%20fundo%20PPEI11%20%2D%20Prisma%20Proton,taxa%20de%20performance%20N%2FA.>)

Pátria Infraestrutura Energia Core Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (PICE11)

([https://www.b3.com.br/pt\\_br/noticias/cotas-do-fip-patr-inf-comecam-a-ser-negociadas-na-b3.htm](https://www.b3.com.br/pt_br/noticias/cotas-do-fip-patr-inf-comecam-a-ser-negociadas-na-b3.htm))

Vinci Energia Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (VIGT11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/vigt11#:~:text=O%20fundo%20VIGT11%20%2D%20Vinci%20Energia,e%20sem%20taxa%20de%20performance.>)

XP Infra II Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (XPIE11)

(<https://dividendosfiis.com.br/fips/xpie11>)

- Conceito GD

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

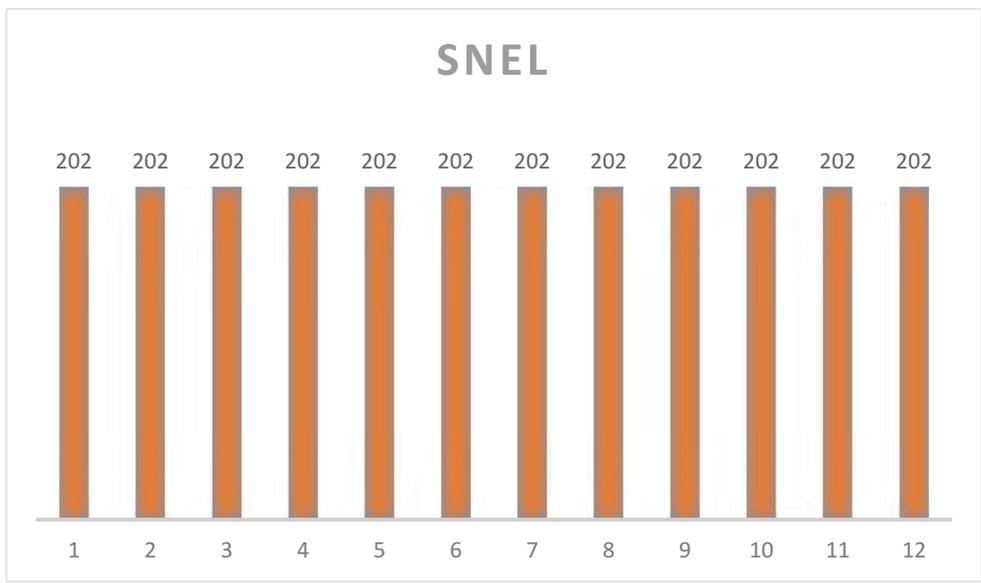
A geração centralizada, como sugere o nome, é aquela que conta com poucas unidades geradoras produzindo energia para muitas pessoas, o que impacta principalmente em custos mais elevados pela distância entre a energia gerada e o consumidor.

Já a GD, é a energia perto de você, ou seja, se caracteriza por várias unidades geradoras de energia, de tamanho menor e localizadas próximas do consumidor, para abastecer clientes locais. Assim, a proximidade do consumidor minimiza custos, evita perdas e gera maior eficiência e estabilidade de transmissão.

- Projetos de energia solar

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

- Retorno x investimento, entre montar uma placa no telhado da minha casa e investir no Fundo:



**Premissas:**

Sistema de 2kwp | Geração Mensal de 218kwh | Custo de R\$ 5,99/Wp | Tarifa de R\$ 0,822

Fonte: Greener

[\(https://www.greener.com.br/estudo/estudo-estrategico-geracao-distribuida-2022-mercado-fotovoltaico-1-semester/\)](https://www.greener.com.br/estudo/estudo-estrategico-geracao-distribuida-2022-mercado-fotovoltaico-1-semester/)

Conforme dados apresentados nos gráficos anterior, o retorno é compatível.

Algumas diferenças são:

- 1) Liquidez das cotas quando listadas em bolsa;
- 2) Possibilidade de venda fracionada das cotas, o que não é possível no telhado;
- 3) Após o fundo ficar operacional, o potencial de valorização patrimonial da cota do fundo é superior, conforme tabela a seguir:

**MATERIAL PUBLICITÁRIO** SUNO ( ASSET )

**SNEL11 – Expectativa Ganho de Capital**

**Tabela de sensibilidade para venda de 1 MW** Conteúdo constante na página(s) do Prospecto.

Taxa Desconto	Valorização Patrimonial
5,0%	4,24
6,0%	3,76
7,0%	3,35
8,0%	3,00
9,0%	2,71
10,0%	2,45
11,0%	2,23
12,0%	2,04
13,0%	1,88
14,0%	1,73
15,0%	1,60

- Faixas de desconto mais praticadas pelo mercado para avaliar projetos solares de 8 a 12% a.a.
- Valorização Patrimonial considerando cota de R\$100.
- Estratégia ativa de Ganho de Capital via venda de plantas – ganho não considerado nos estudos de fluxo de caixa.

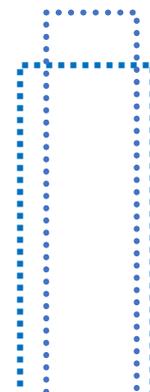
• FONTE: CBIE Advisory – Projeto Solar FII SNEL RISCO: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NAESSEIA REGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. O RESULTADO REAL DO FUNDO PODE SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTE. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O RESULTADO DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO.

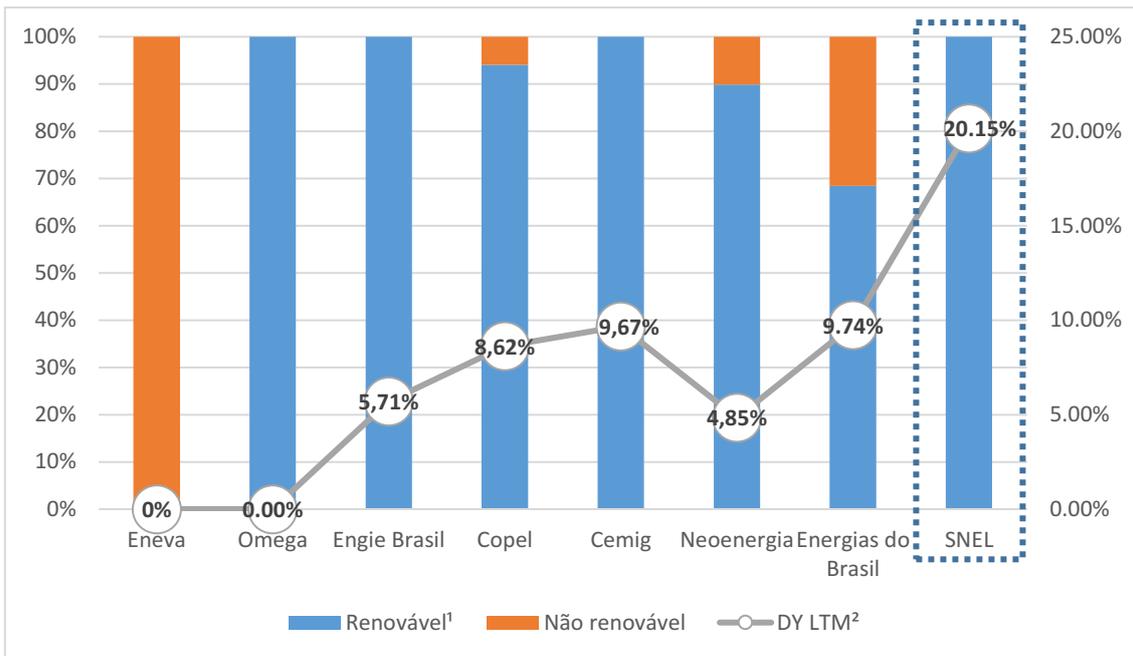
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

- Prós de investir em energia solar por meio do Fundo

A CBIE Advisory e o Gestor possuem o entendimento de que o investimento aproximado de 1 MW de energia solar é de R\$ 5 milhões. Além do investimento, é necessário analisar uma região que tenha apelo para instalação de placas solares, conseguir uma licença com a companhia energética estadual, fazer os estudos de solo e ambientais, selecionar e comprar as matérias primas, desenvolver a obra, e depois encontrar uma empresa que venda a energia. Com o Fundo, a partir de R\$ 500 o investidor faz parte de um veículo que pode possuir até R\$ 500 milhões de projetos investidos e uma equipe profissional, dedicada e completa acompanhando todas as etapas e riscos dos projetos.

- Diferença de retorno x investimento, entre investir no Fundo e investir em outras empresas listadas do setor de energia





O Gestor entende que o Fundo é o único fundo imobiliário que investe na tese de energias renováveis (100% limpas). A vantagem de ser um fundo de investimento imobiliário é que a distribuição dos rendimentos ocorrerá mensalmente\*, ao contrário de investir diretamente em ações. \*Após o período de lock-up que pode durar até 18 meses.

### Premissas:

Empresa	Hidrelétrica	Eólica	Solar	Biomassa	Térmica	Total
Eneva	0,0	0,0	1,0	0,0	4.045,0	4.046,0
Omega	82,5	1.719,8	160,5	0,0	0,0	1.962,8
Engie Brasil	6.442,7	1.266,8	255,0	131,4	0,0	8.095,9
Copel	5.369,4	1.183,3	1,1	0,0	413,2	6.967,0
Cemig	5.969,4	115,2	1,4	0,0	0,0	6.086,0
Neoenergia	3.030,6	1.554,2	149,3	0,0	533,0	5.267,1
Energias do Brasil	1.509,3	0,0	52,2	0,0	720,3	2.281,8

Empresa	Renovável <sup>1</sup>	Não renovável	DY LTM <sup>2</sup>	DY 2023E <sup>3</sup>
Eneva	0%	100%	0,00%	4,94%
Omega	100%	0%	0,00%	2,50%
Engie Brasil	100%	0%	5,71%	8,87%
Copel	94%	6%	8,62%	8,91%
Cemig	100%	0%	9,67%	4,20%
Neoenergia	90%	10%	4,85%	4,40%
Energias do Brasil	68%	32%	9,74%	7,29%

<sup>1</sup>Considera hidrelétricas, eólicas, solar e térmicas à biomassa

<sup>2</sup>DY LTM (Last Twelve Months), exceto para SNEL, cujo DY é uma projeção futura, baseada no estudo de viabilidade.

<sup>3</sup>Projeções de mercado StatusInvest (FactSet)

Dados de 28/10/22

Fonte: Site de RI das empresas listadas e Estudo de Viabilidade SNEL 11

Disclaimers: O gráfico compara um *dividend yield* projetado para o fundo (referente ao futuro) com o *dividend yield* atual (referente ao passado) das empresas. As companhias possuem operações em outros segmentos, além de Geração Eneva, Omega e Engie Brasil são as empresas que possuem Geração como *core-business*, assim como o Fundo. O tamanho dos dividendos é influenciado pela fase e estratégia de crescimento de cada empresa.

A Eneva possui um ativo solar de 870 MWp em construção.

Fonte: Gestor/CBIE Advisory

- Impacto no Fundo das bandeiras tarifárias

A CBIE Advisory e o Gestor avaliaram que a tarifa de energia pode ficar mais cara de acordo com a bandeira tarifária, podendo esta ser Verde, Amarela, Vermelha 1, Vermelha 2 e a Bandeira de Escassez Hídrica, sendo que a tarifa para o consumidor fica mais cara à medida

que a bandeira aumenta da Verde para a de Escassez. A mudança de bandeira acontece porque pode ocorrer condições desfavoráveis para geração de energia, tornando a oferta de energia menor e conseqüentemente seu preço para o consumidor mais caro.

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

- Consumo da energia produzida pelo Fundo

A CBIE Advisory e o Gestor avaliaram que os devedores finais dos arrendamentos a serem firmados pelo Fundo serão pulverizados, mas para ilustrar, além de pessoas físicas em geral, o Fundo poderá ter como devedores finais pessoas jurídicas, incluindo uma ampla rede de pequenos comerciantes de Minas Gerais ligados à AMBEV (bares, restaurantes, padarias), Zé Delivery etc.

- Riscos de riscos de investir no Fundo

Os principais riscos são as obras e a venda da energia.

O Gestor e a CBIE Advisory farão controle dos riscos. Para o período de obras, o Fundo terá a Thymos, uma empresa de consultoria de gestão de energia, avaliando os equipamentos, instalações e prestações de serviço - uma obra de painéis solares é muito mais simples que uma construção civil, é basicamente a compra e instalação das placas, por isso a importância de ter uma consultoria de peso coordenando o processo, no entendimento da CBIE Advisory e do Gestor.

Para o arrendamento das placas, o Gestor já assinou contrato com 3 empresas, cada uma com um foco de atuação e se complementando sendo: Safira (tradição de mercado - atua desde 2008 no mercado de venda de energia, com mais de 80 milhões de unidades

consumidoras de energia), Lemon (Exclusividade - foca em clientes com pequenos e médios negócios, sendo exclusiva da rede de comerciantes da Ambev), Nextron (Inovação - startup que foca em inovação e facilidade de uso da plataforma para captura e gestão de clientes).

Importante ressaltar que o principal risco desse mercado é conseguir a licença para construção de projetos solares (que se chama parecer de acesso).

- Relação 103 MW x quantas casas abastecidas, em média?

De acordo com as premissas abaixo, corresponde a cerca de 72.500\* casas abastecidas, o Gestor realizou as seguintes estimativas:

→ 21.775.325 energia produzida por mês\*

→ 300 de consumo médio de uma casa em kwh/mês\*

= 72.584 casas atendidas\*

- Time de gestão responsável pelo Fundo

Vitor - CIO do Gestor

Amanda Coura - Head de Produtos Estruturados do Gestor

Rafael Mences - Especialista Suno GD SOLAR

Bruno Pascon - CBIE Advisory

Pedro Rodrigues - CBIE Advisory

- Rafael Menezes, e seu papel no Fundo

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

- Supervisão das obras

THYMOS: Uma empresa brasileira de consultoria e gestão de energia responsável pela estruturação técnica da privatização do sistema da eletrobras.

Foi a Thymos quem fez todos os estudos de capacidade de geração de energia do pipeline do projeto, para que o Gestor e a CBIE Advisory deliberassem sobre o investimento. Assim,

ela é essencial não só para supervisionar as obras, mas também para os estudos realizados e para os contratos no período pré obras.

A Thymos é uma empresa de consultoria especializada no setor de energia, com profissionais com mais de 35 anos de experiência, situada à Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, 10º andar, São Paulo/SP.

A energia para o futuro precisa ser projetada, planejada e construída hoje seu trabalho é dar o suporte necessário para que as melhores decisões sejam tomadas.

Fundada em 2013 com o objetivo de contribuir com o avanço do setor de energia em termos de gestão e eficiência.

- O corpo técnico da Thymos que elaborou possui anos de experiência relevante no setor, abaixo resumidos:

João Carlos Mello, sócio-diretor presidente da Thymos, doutor em Engenharia Elétrica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, possui experiência em suporte técnico, regulatório e econômico-financeiro nos diferentes setores do SEB (geração, transmissão e distribuição de energia). Possui mais de 37 anos de experiência, atuando no gerenciamento de clientes no Ambiente de Contratação Livre de energia, além de ter participado de arbitragens internacionais e locais, relacionadas a disputas comerciais no mercado brasileiro de energia.

Alexandre Viana, sócio e diretor de consultorias da Thymos, Pós Doutor em Ciências com enfoque em Bolsas de energia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP), especialista em desenhos de mercado. Possui mais de 20 anos de experiência no SEB. Atuou na constituição de mesa de trading de energia em empresa multinacional que atua no SEB, além de ter participado de mais de 70 leilões de energia pela Câmara de Comercialização de Energia Elétrica e de arbitragens internacionais e locais, relacionadas a disputas comerciais no mercado brasileiro de energia.

- Relação do Gestor com a CBIE Advisory

A CBIE Advisory possuirá uma participação minoritária no equity dos Projetos investidos pelo Fundo. A CBIE Advisory se remunera apenas com o sucesso de implementação e venda de energia, estando totalmente alinhada com o sucesso do projeto.

- A CBIE Advisory e seu papel no Fundo

A CBIE Advisory, fundada em 2000, é uma consultoria especializada em inteligência, regulação e assuntos estratégicos para o setor de energia. Reconhecida como uma das 100 consultorias mais influentes do Brasil no setor de energia, é referência no setor de infraestrutura no país e também do mercado internacional. A empresa atua com os serviços de (i) consultoria especializada para o segmento de energia de forma ampla e completa, (ii) relatórios semanais de Óleo e Gás e relatório mensal de energia em foco, em que aborda diferentes frentes do segmento de energia e (iii) cobertura e discussão das pautas legislativas do setor.

- Equipe da CBIE Advisory

O time da CBIE Advisory é composto por uma equipe sendo que os principais diretores são:

- Adriano Pires, Doutor em Economia Industrial pela Universidade de Paris XIII, atuante há mais de 40 anos na área de energia. Sua última experiência no governo foi na Agência Nacional de Petróleo, Gás e Biocombustíveis (ANP). Desenvolve atividades de pesquisa e ensino nas áreas de economia da regulação, economia da infraestrutura, aspectos legais e institucionais da concessão de serviços públicos e tarifas públicas.

- Bruno Pascon, Bacharel em Administração de Empresas pela EAESP-FGV, iniciou sua carreira na Caixa Econômica Federal-CEF (2004). Foi analista sênior de relações com investidores da AES Eletropaulo e AES Tietê (2005-2007). De 2007 a 2019 atuou como analista responsável pela cobertura dos setores elétrico e de óleo & gás para a América Latina em diversos bancos de investimento (Citigroup, Barclays Capital e Goldman Sachs)

- Pedro Rodrigues, Bacharel em Direito pela Fundação Getúlio Vargas, com MBA em finanças pelo IBMEC Rio. Possui 10 anos de experiência nos setores de Petróleo & Gás e energia. Também é idealizador e apresentador do Canal Manual do Brasil.

- Comercialização da energia produzida pelo Fundo

Há três comercializadoras contratadas para distribuírem a energia produzida pelo Fundo:

Safira, Lemon e Nextron:

Safira:

- Atuação no mercado de energia nacional e internacional desde 2008;
- Reposição de clientes em 60 dias;
- Mais de R\$ 1,3 bilhões de energia comercializada em 2021;
- +80 Milhões de unidades consumidoras de energia;
- 53% a.a. de crescimento nos últimos 14 anos;
- Inadimplência de 0,7%.

Lemon:

- Foco em clientes pequenos e médios negócios
- Tecnologia para fácil cadastro e compensação de energia;
- Presente em 6 estados com plano de expansão para mais 4;
- Atende empresas de 743 municípios mineiros;
- Principais Clientes exclusivos: AMBEV; Zé Delivery
- Geração de crédito de carbono;
- Inadimplência de 1,5%

Nextron:

- Plataforma 100% digital para otimizar e facilitar o acesso à energia;
- Ranking de 2022 das 50 maiores empresa tech de clima da América Latina;
- Contrato com todos os quiosques do RJ;
- Time com experiência em Geração Distribuída no Brasil, EUA e Índia;
- Crescimento exponencial pela vertente digital;
- Inadimplência estimada de até 2,5%

- Lei 14.300/22

A promulgação da Lei 14.300/22 pode ser vista como um fator positivo para o setor de Geração Distribuída, uma vez que criou segurança jurídica e criou uma janela de oportunidade para projetos protocolados até o dia 6 de janeiro de 2023. Os projetos

protocolados nesse período irão contar com o direito adquirido garantindo o benefício integral até 2045. Além disso a Lei padronizou Aspectos operacionais e administrativos que antes ficavam sujeitos a interpretação de cada Distribuidora.

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

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

## Posicionamento / Público

(SUNO)



Fonte: Suno Gestora de Recursos Ltda. Elaborada conforme visão do Gestor.

[suno.com.br](http://suno.com.br)

2021 © Suno Research

Abordagem-conceito

( SUNO )



## Um FIIInovador. A reserva pioneira de alta potência em energia renovável.

Os fundos que trabalham energia limpa estão disponíveis apenas para investidores qualificados, aqueles que investem mais de R\$ 1 milhão. Como não achamos isso nada democrático, agora, a Suno disponibiliza para todos. Descubra o novo fundo imobiliário da Suno, em etapa de captação de recursos, que pode te transformar em um investidor notável.

Invista em uma tese sustentável e resiliente a partir de R\$ 500. Retorno projetado de 20,15% a.a.

suno.com.br

2021 © Suno Research

( SUNO )



### #1 pioneirismo e acesso

A Suno foi a primeira a estruturar uma forma de dar ACESSO a todos os investidores.

### #3 alta potência

Investimento em energia elétrica em um segmento com alto potencial de crescimento.

### #2 inovação

A Suno invade um novo território, uma tese nunca antes vista no mercado. Um FII de energia limpa. Um FII de alta potência. É a oportunidade de todos os investidores acompanharem a tese desde o início. Quanto antes entrar no SNEL, maior o potencial de retorno.

### #4 segurança

Essa história não começa hoje. A Suno já inovou em CRI de GD via SNCI e agora traz consigo grandes especialistas para um projeto de ponta, alto impacto e muito bem amarrado em contrato.

Vamos juntos explorar todo o potencial de energia limpa no Brasil!

Você pode se sentir seguro com a sua escolha.

### PILARES DE APOIO

### #5 sustentabilidade

A forma mais acessível de se investir em energia limpa. O quanto você acredita na melhor para o planeta?

suno.com.br

Fonte: Suno Gestora de Recursos Ltda. As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da Gestora embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas da atuação da Gestora.

2021 © Suno Research



**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 59AD6371377F4B66BAF77BA366097179

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE final\_AC2 (Limpa).docx

Source Envelope:

Document Pages: 58

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Anna Carolina Rico de Lima

AutoNav: Enabled

201 Bishopsgate

Envelopeld Stamping: Enabled

London, . EC2M3AF

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 179.190.23.250

**Record Tracking**

Status: Original  
11/10/2022 8:17:29 AM

Holder: Anna Carolina Rico de Lima  
ARico@mayerbrown.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Alexandre Guedes Viana  
alexandre.viana@thymosenergia.com.br  
Diretor  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
35BCCCE50DEA8478...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 189.126.204.162

**Timestamp**

Sent: 11/10/2022 8:57:54 AM  
Resent: 11/10/2022 9:21:19 AM  
Resent: 11/10/2022 9:46:19 AM  
Resent: 11/10/2022 10:00:13 AM  
Resent: 11/10/2022 10:35:32 AM  
Viewed: 11/10/2022 12:10:48 PM  
Signed: 11/10/2022 12:11:01 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 11/10/2022 12:10:48 PM  
ID: 67f07d15-ed42-40fa-ba5c-1c095567a874

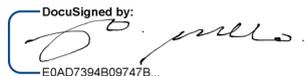
Bruno Senne Pascon  
bruno@cbie.com.br  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
0CDA11D08EC34F9...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 186.201.185.242

Sent: 11/10/2022 8:57:55 AM  
Resent: 11/10/2022 9:21:20 AM  
Resent: 11/10/2022 9:46:20 AM  
Resent: 11/10/2022 10:00:13 AM  
Resent: 11/10/2022 10:35:34 AM  
Viewed: 11/10/2022 11:26:02 AM  
Signed: 11/10/2022 11:30:57 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 11/10/2022 9:17:16 AM  
ID: e870b2ba-13a5-433f-ba31-e27c07a19461

João Carlos de Oliveira Mello  
jmello@thymosenergia.com.br  
Presidente  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
E0AD7394B09747B...  
Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 189.126.204.162

Sent: 11/10/2022 8:57:53 AM  
Resent: 11/10/2022 9:21:20 AM  
Resent: 11/10/2022 9:33:02 AM  
Resent: 11/10/2022 9:46:21 AM  
Resent: 11/10/2022 10:00:15 AM  
Resent: 11/10/2022 10:35:35 AM  
Resent: 11/10/2022 12:27:12 PM  
Resent: 11/10/2022 12:30:07 PM  
Resent: 11/10/2022 12:36:10 PM  
Viewed: 11/10/2022 12:37:52 PM  
Signed: 11/10/2022 12:37:52 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 11/10/2022 12:28:25 PM  
ID: 7cf69c88-1800-4abf-95d7-85b0827b692a

Signer Events	Signature	Timestamp
Vitor Lopes Duarte vitor.duarte@suno.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate <b>Signature Provider Details:</b> Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.93.66	Sent: 11/10/2022 8:57:53 AM Resent: 11/10/2022 9:21:22 AM Resent: 11/10/2022 9:46:22 AM Resent: 11/10/2022 10:00:16 AM Resent: 11/10/2022 10:35:36 AM Resent: 11/10/2022 12:27:13 PM Resent: 11/10/2022 12:30:10 PM Resent: 11/10/2022 12:36:11 PM Viewed: 11/10/2022 1:35:58 PM Signed: 11/10/2022 1:36:32 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Accepted: 11/10/2022 1:35:58 PM  
 ID: 7df5b4ae-57f1-4571-bbbf-2445d4c7c35f

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/10/2022 8:57:56 AM
Certified Delivered	Security Checked	11/10/2022 1:35:58 PM
Signing Complete	Security Checked	11/10/2022 1:36:32 PM
Completed	Security Checked	11/10/2022 1:36:37 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **SCHEDULE 1 ERSD**

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

### **Third Party Platform**

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

### **Personal Data**

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

### **Obtaining Copies of Electronically Signed Documents**

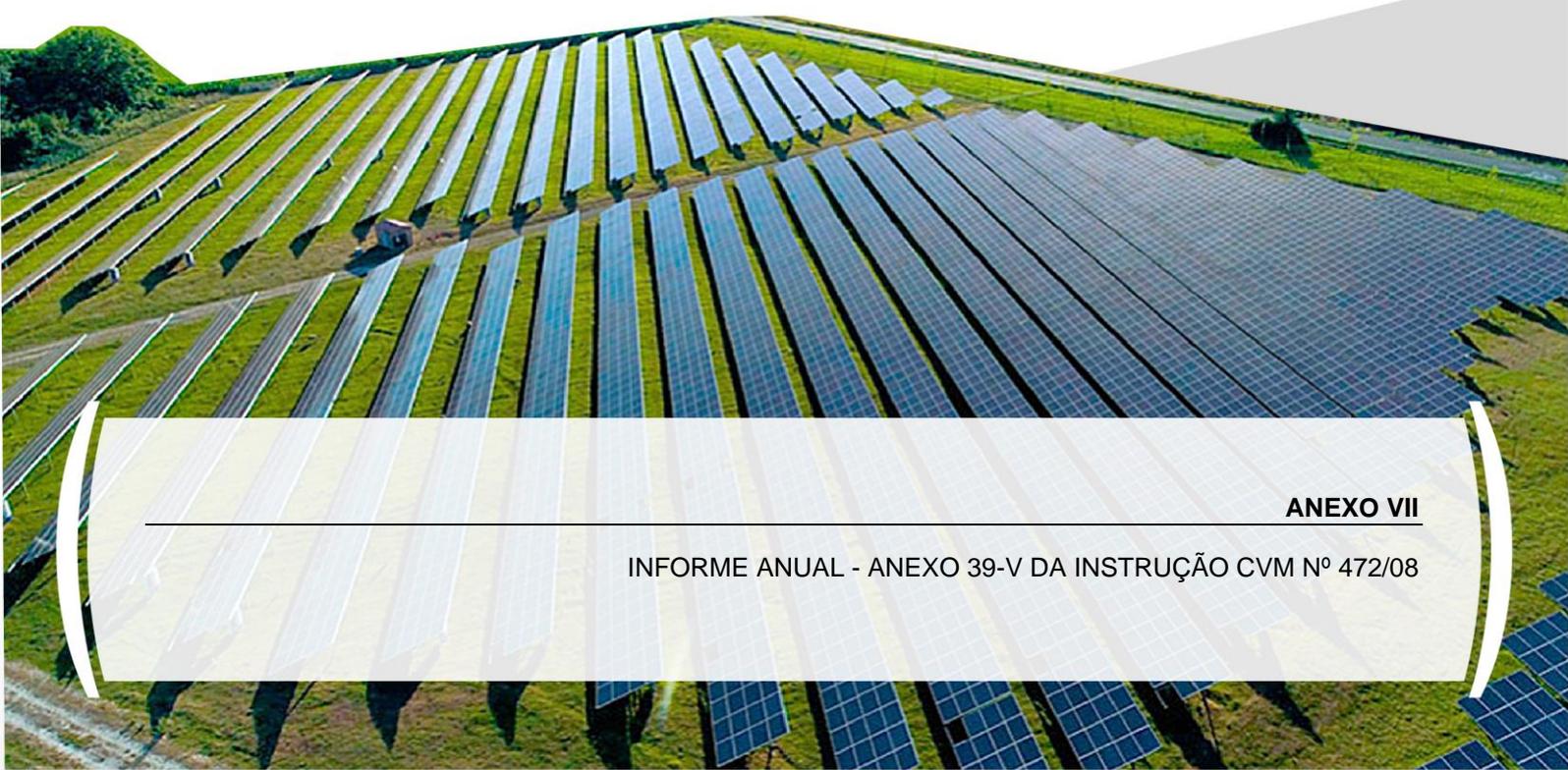
You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

### **No Lawyer-Client Relationships**

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

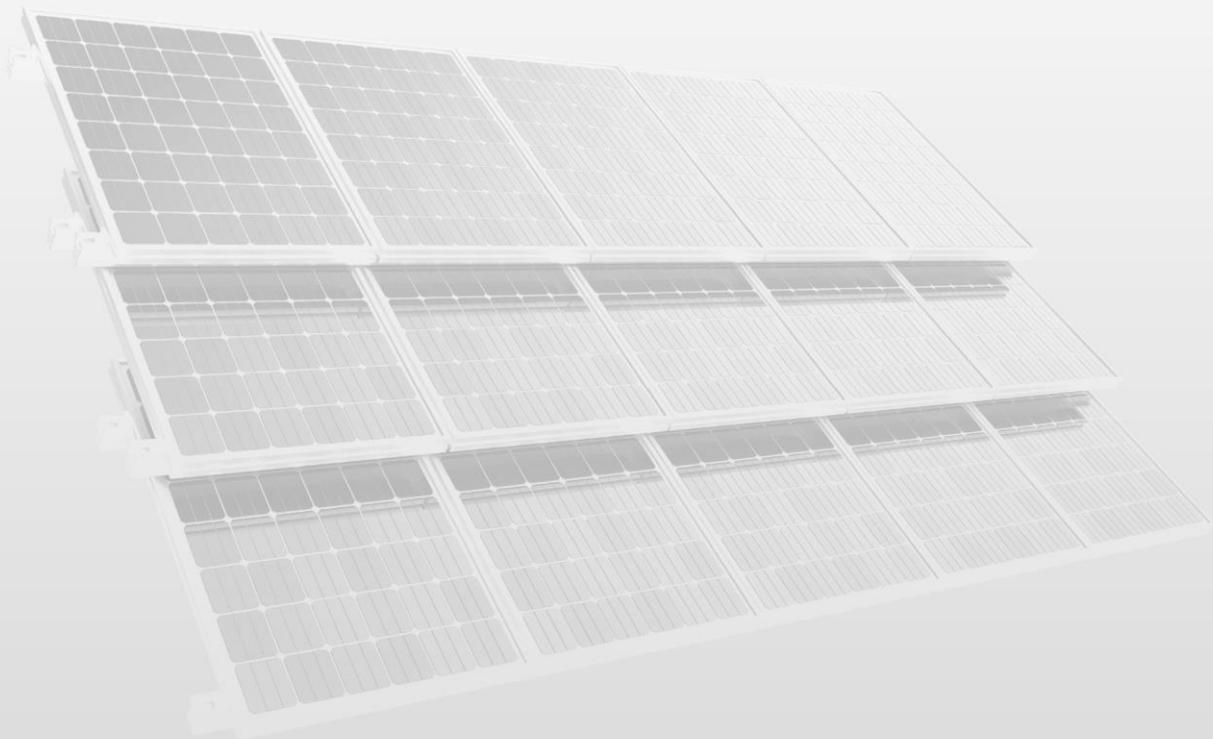
Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

# SUNO ( ASSET )



**ANEXO VII**

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS	<b>CNPJ do Fundo:</b>	43.741.171/0001-84
<b>Data de Funcionamento:</b>	07/11/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0DHSCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	5.000.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	11/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.	11.304.223/0001-69	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 23º andar CEP 04543-011, São Paulo, SP	(11) 3879-7140
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.293.225/0001-25	Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ	(21) 3797-8092
1.6	Consultor Especializado: O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.	24.217.110/0001-78	Rua Nascimento Silva, 21, conjunto 101, CEP 22421-025	(21) 981129275
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	<p>O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) diretamente em imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos</p>			

	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.		
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	N/A		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	N/A		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	N/A		
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	N/A		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
<b>10.</b>	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibilizará, na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (a) em sua página na rede mundial de computadores, (b) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas. Ainda, poderão ser encaminhados comunicações ao endereço eletrônico da Administradora: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	(i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia: As Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08 e no artigo 16.12 do Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.		
<b>11.</b>	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, escrituração e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20% a.a., calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
<b>12.</b>	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b> 47

<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07		
<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não				
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site do Administrador <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/</a>					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) após o Lock-up para Negociação, negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Dentro do Lock-up para Negociação, será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do Fundo passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado: até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive) - 12 (doze) meses; acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive) - 15 (quinze) meses; e a partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive) - 18 (dezoito) meses					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
AO Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <a href="http://www.suno.com.br">www.suno.com.br</a> .					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
N/A.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

## Nota

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

# SUNO ( ASSET )



PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO  
**SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

administrado pela

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