



SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SNEL11

Distribuição da 1ª emissão de cotas

no montante de, inicialmente, até
R\$ 500.000.000,00
(quinhentos milhões de reais)

GESTOR
SUNO
(ASSET)

ADMINISTRADOR
XP

COORDENADOR LÍDER
ÓRAMA

COORDENADORES CONTRATADOS
warren ATIVA
Investimentos

Guide®

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUNO ENERGIAS LIMPAS (“Regulamento” e “Fundo”) e no Prospecto (conforme abaixo definido) pela SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo (“Oferta”, “Cotas da Primeira Emissão” e “Primeira Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela ÔRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Suno Energias Limpas (“Prospecto”), no Regulamento e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas da Primeira Emissão. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 85 a 99 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas da Primeira Emissão.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto que contém informações detalhadas a respeito da Segunda Emissão, da Oferta, das Cotas da Segunda Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtido nos websites do Coordenador Líder, da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas da Primeira Emissão e suas características.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DISCLAIMER

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Cotas e suas características.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste site, clicar (a) em “Fundos de Investimento”; (b) depois, em “Fundos Registrados”; (c) após inserir o nome do Fundo, em “Continuar”; (d) em seguida, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Suno Energias Limpas”; (e) depois, em “Documentos Eventuais”; e (f) na seção “Tipo de Documento”, no documento desejado)

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas. A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Esta apresentação foi preparada de acordo com as disposições do código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como normas emanadas da CVM. O Coordenador Líder não se responsabiliza por qualquer informação pública sobre o mercado de atuação do fundo que os Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. O fundo não contará com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Custodiante do Fundo, bem como qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A leitura deste material de divulgação não substitui a leitura cuidadosa e integral do Regulamento. Os investidores devem ler o Regulamento atentamente antes de tomar sua decisão de investimento. Especialmente as seções “Fatores de Risco” e “Objeto do Fundo e Política de Investimento” do referido Regulamento.

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento e no Prospecto

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

RESUMO OPORTUNIDADE – SNEL11

Conteúdo constante na páginas 318 do Prospecto.

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.**



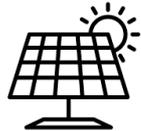
Entrega de valor via **RENDA** e **GANHO DE CAPITAL** pela valorização da cota com os projetos operacionais.



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

AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

SUNO ASSET

Com mais de **150.000 clientes**, **R\$ 1 bilhão sob gestão¹**, **300 K downloads gratuitos** de e-books e **5M de seguidores nas Redes Sociais**, levamos informações imparciais e confiáveis para as pessoas.

Conteúdo constante na páginas 319 do Prospecto.

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.



+ 6 MM seguidores



+ 300K Inscritos



+ 50 K Posts



+ 190K likes Tik tok



70% da audiência de FIIs

XP Inc.

Partnership
(executivos)

(SUNO)

Ativos digitais+
Educação

WEALTH

ASSET

RESEARCH

bLOXS



Investimentos viés ativista
(mídia, know-how e networking)

Pequenos ativos: atuando
como venture builder

FONTE: ¹ AUM Suno Asset + Suno Wealth

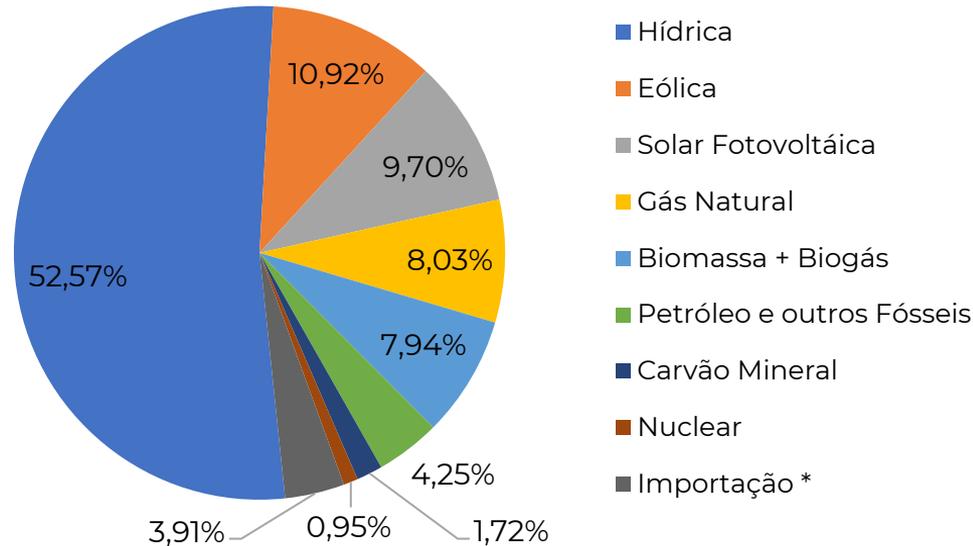
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

PANORAMA MERCADO

MATRIZ ELÉTRICA BRASILEIRA ¹



Conteúdo constante na páginas 319 do Prospecto.

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 ²

Fonte solar fotovoltaica apresentou crescimento de 52,2% entre janeiro e outubro de 2022³

Fonte solar trouxe ao Brasil aprox. R\$109 bilhões em investimentos desde 2012

A potência total da matriz não inclui a importação e segue critério aplicado pelo MME, que adiciona, nos valores da capacidade instalada, as quantidades de mini e microgeração distribuída associadas a casa tipo de fonte.

FONTE: ¹ ANEEL/ABSOLAR, 2022 / ² Exame.com, 20/04/2022 / ³portalsolar.com.br

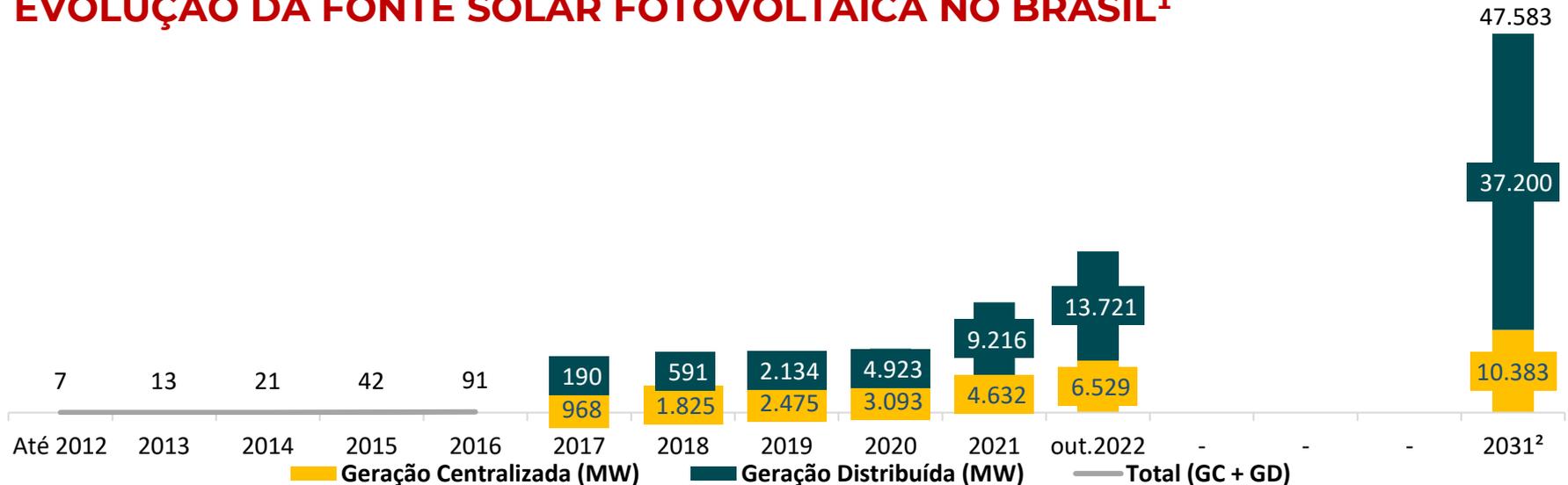
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FONTE FOTOVOLTAICA

Conteúdo constante na páginas 319 do Prospecto.

Fonte Solar Fotovoltaica é representada pela **Geração Centralizada** e **Distribuída**³, que tem potencial para 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 BRASIL¹



• FONTE: ¹ ANEEL/ABSOLAR, 2022 / ² Plano Decenal de Expansão de Energia 2031 (EPE) / ³Geração Centralizada é para apenas 1 consumidor final, Geração Distribuída para múltiplos clientes finais.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

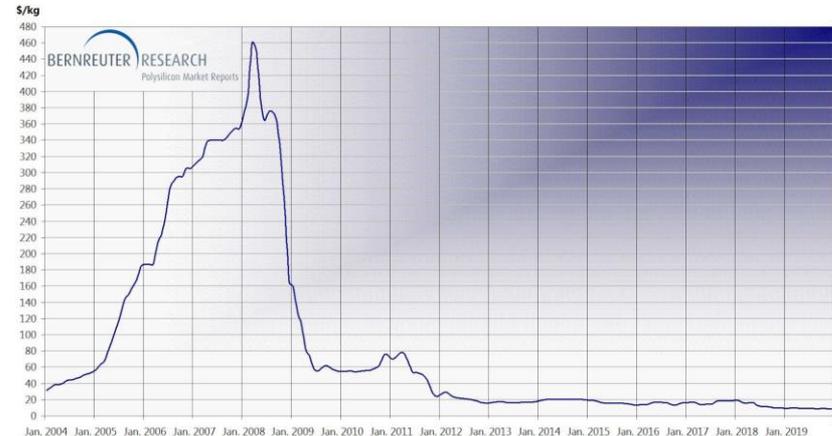
CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

Conteúdo constante na páginas 320 do Prospecto.

1. RETORNO ALVO

Fonte ¹	Retorno Alvo a.a.
Usinas Eólicas	10 - 12%
Usinas Solares Centralizadas	10 - 12%
Usinas Nucleares	12 - 15%
Usinas Solares Distribuídas	25 - 35%
Biógas	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 nacional².
- ✓ **Custos de produção já alcançaram maturidade / escala** – Polissilício (principal componente dos painéis solares) passou de preços picos de USD 480/kg em 2008 para USD 40/kg médio em 2022.



• FONTE: ¹ Análise CBIE Advisory / Ranking dos 10 maiores fabricantes de painéis solares fotovoltaicos mundial / Energy Trend

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

Conteúdo constante na páginas 320 do Prospecto.

1. RETORNO ALVO

Fonte ¹	Retorno Alvo a.a.
Usinas Eólicas	10 - 12%
Usinas Solares Centralizadas	10 - 12%
Usinas Nucleares	12 - 15%
Usinas Solares Distribuídas	25 - 35%
Biógas	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: ¹ Análise CBIE Advisory / Ranking dos 10 maiores fabricantes de painéis solares fotovoltaicos mundial / Energy Trend / Custos Marginais de Eletricidade (LCOEs)

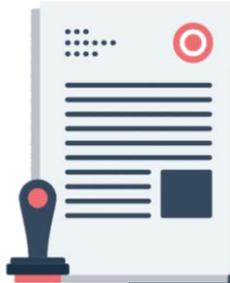
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

Conteúdo constante na páginas 320 do Prospecto.

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 ENERGIA¹

- 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: ¹ Camara.leg.br

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

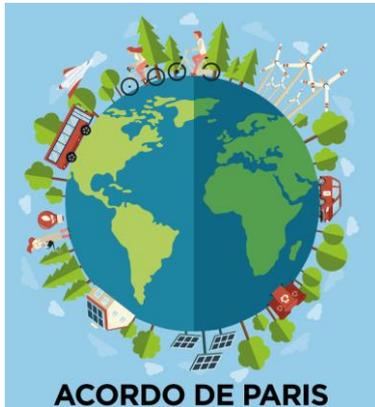
CRESCIMENTO DO MERCADO DE GD SOLAR

Conteúdo constante na páginas 321 do Prospecto.

1. RETORNO ALVO

2. MARCO REGULATÓRIO

3. AGENDA ESG



Brasil com compromisso de redução emissão de gases-estufa em 37% até 2025 e em 50% até 2030, em relação a 2005.¹

Vamos eletrificar o mundo!

Estamos no decênio da eletrificação: a eletricidade proveniente de fontes renováveis é o vetor energético fundamento para promover a transição energética rumo à descarbonização.

Eletrificação, a melhor opção

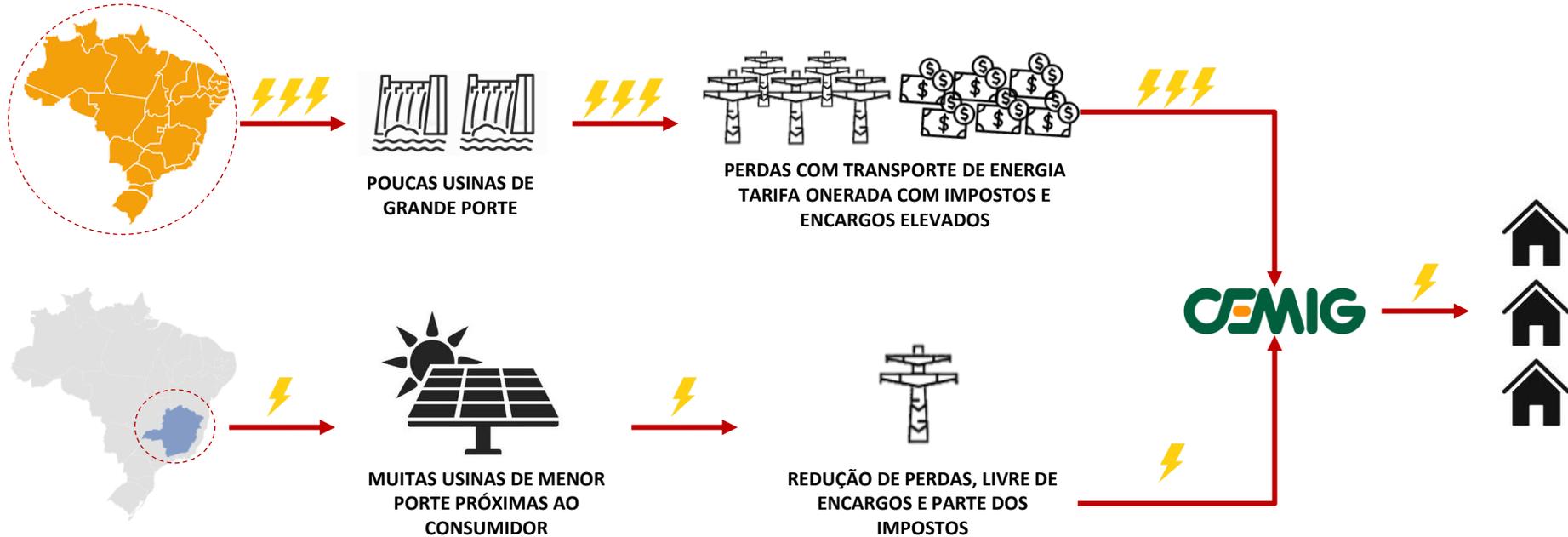
A eletrificação dos consumos finais, graças ao uso de energia a partir de fontes renováveis é a melhor solução para acelerar a transição energética e a descarbonização, aumentando a eficiência, reduzindo os custos e abatendo de imediato a poluição atmosférica nas cidades.

• FONTE: ¹ gov.com.br / enelgreenpower

MODELO DE GERAÇÃO DISTRIBUIDA

Conteúdo constante na páginas 321 do Prospecto.

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.



- **FONTE: PRODUÇÃO SUNO ASSET /** Estado de Minas Gerais de exemplo para a dinâmica acima, sendo que a única distribuidora do Estado é a CEMIG.
- ⚡ Quantidade necessária de inserção de energia na cadeia até chegar no consumo final.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MODELO DE GERAÇÃO DISTRIBUIDA

Conteúdo constante na páginas 321 do Prospecto.

Composição do 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 ¹	R\$ 650,13
ICMS	18%	R\$ 142,71
PIS + COFINS	3,65%	R\$ 30,04
TARIFA TOTAL CONSUMIDOR		R\$ 822,88
ICMS	isenção	- R\$ 142,71
Desconto consumidor ²	15%	- R\$101,21
TARIFA FINAL CONSUMIDOR GD		R\$ 573,54

- 30,30%

• **FONTE: Estudo contratado THYMOS para Pipeline SNEL / ¹ Referências Tarifa Convencional CEMIG / ² 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.**

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

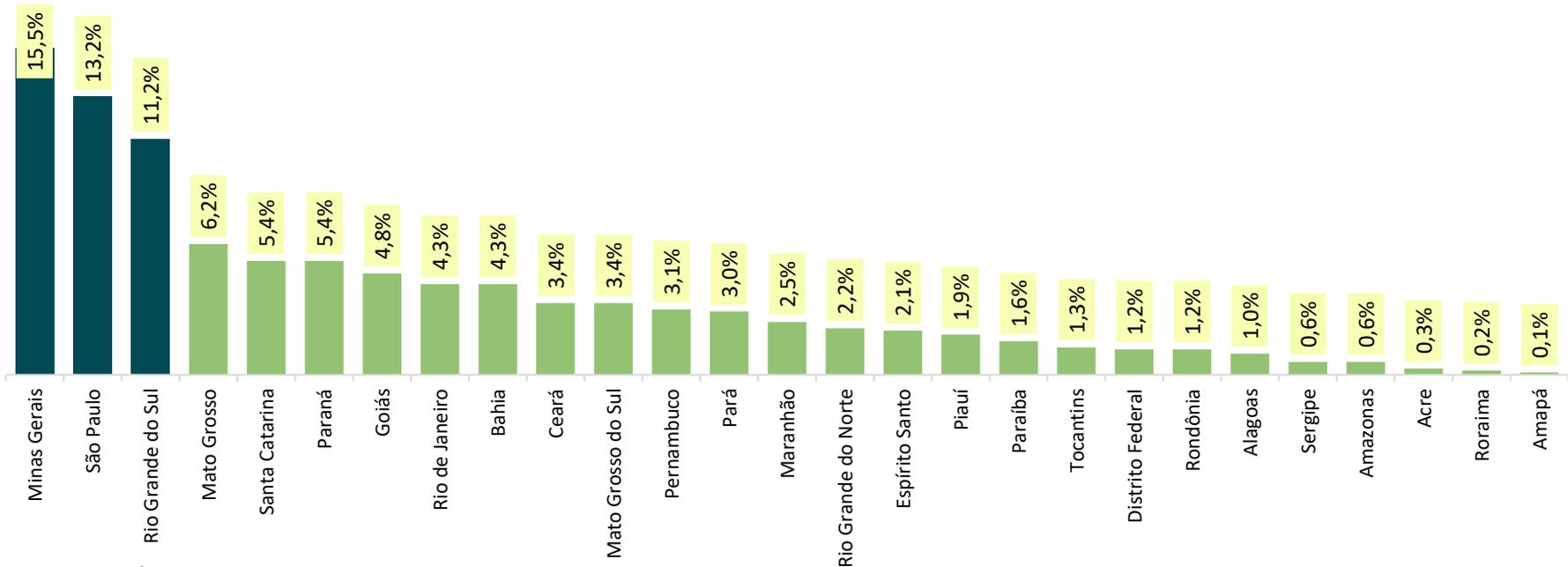
GERAÇÃO DISTRIBUIDA EM MINAS GERAIS

RANKING ESTADUAL - GD

Conteúdo constante na páginas 322 do Prospecto.

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**



• FONTE: ANEEL / ABSOLAR 2022

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

EQUIPE ENVOLVIDA

Parceiros envolvidos via sociedade e contratos fortes para mitigação de riscos em todas as fases do projeto.

Conteúdo constante na páginas 322 do Prospecto.



**ALINHAMENTO DE RISCO FASE
OBRAS E VENDA ENERGIA**

**SOCIEDADE PARA ALINHAMENTO
DE ESTRUTURA, RISCOS E GESTÃO
DAS PLANTAS & FUNDO**

CONSULTOR ESPECIALIZADO – CENTRO BRASILEIRO DE INFRA ESTRUTURA



Conteúdo constante na páginas 325 do Prospecto.

Consultoria para análise da viabilidade e potencial dos projetos, desde sua estruturação até sucesso das usinas e potencial oportunidade de desinvestimento.

Fundada 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 aliem o 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 Energia, Braskem, Neoenergia, Arcelor Mittal, Deloitte, Credit Suisse, etc.



Consultoria
Setorial



Consultoria
Estratégica / Corporativa



Assessoria
estratégica para M&A



Educação
Corporativa

CONSULTOR ESPECIALIZADO



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.

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 5,9 Bi, entre eles o BCRI11. 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 Chueke trabalhou em grandes escritórios de advocacia nas áreas de Societário e Mercado de Capitais. Foi assessor da Superintendente de Desenvolvimento de Mercado na CVM.



ESPECIALISTA ENERGIA SOLAR



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 OBRAS

Uma das maiores empresas brasileiras de consultoria e gestão de energia.

Conteúdo constante na páginas 326 do Prospecto.



PRÉ OBRAS

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;

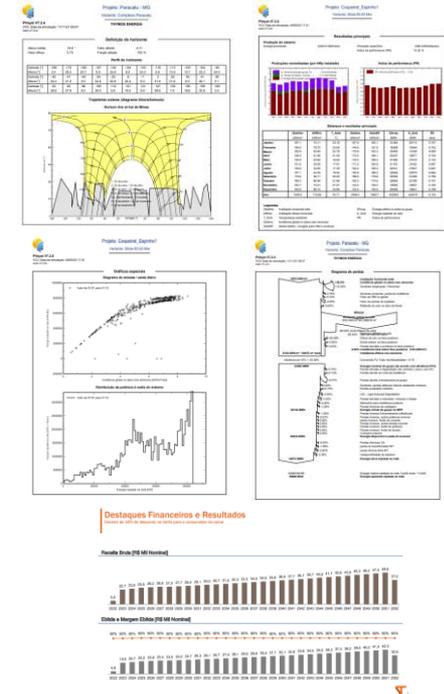
OBRAS

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: Soma, Rio Engenharia, LM, etc;



GESTORAS DE CRÉDITO DE ENERGIA

Conteúdo constante na páginas 327 do Prospecto.

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%

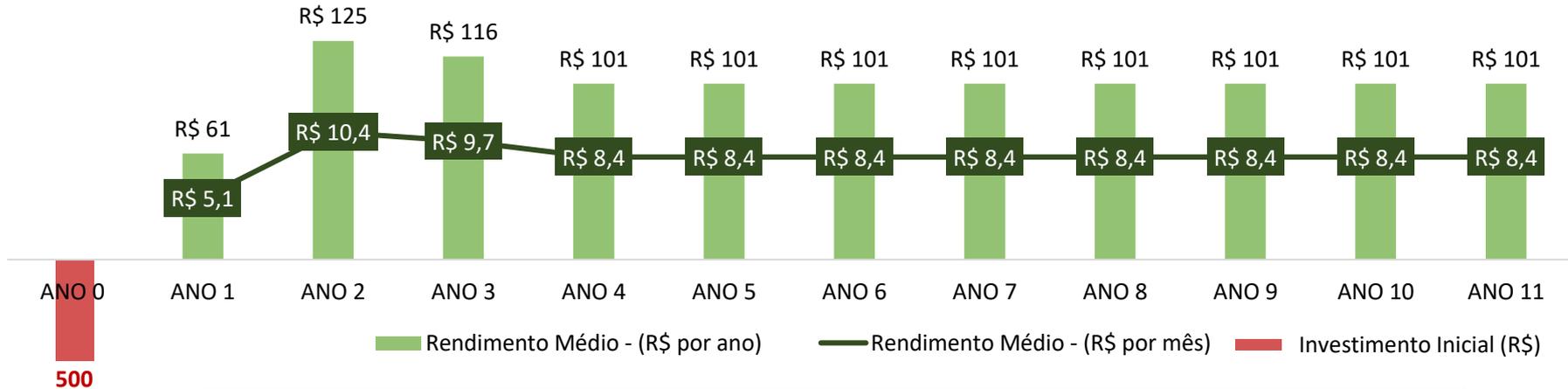
AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

SNEL11 – Fluxo de caixa para investidor – líquido custos SNEL11

Conteúdo constante na páginas 315 do Prospecto.

Rendimentos estimados – Análise montada sobre investimento mínimo de 5 cotas, R\$ 500,00



Bandeira Energia	Verde em todos períodos	TIR a.a. – 11 anos	16,01% a.a.
Inflação Projetada	0, modelo real	Retorno Total médio – 11 anos	20,15 % a.a.
Potencia Total	85 MW	Retorno Total médio – 11 anos	1,54 % a.m.
Inadimplência	2,0%	Preço Cota	R\$ 100
Prazo obras	18 meses	Imposto Renda	Isento rendimentos

FONTE: CBIE Advisory – Projeto Solar FII SNEL

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

SNEL11 – Expectativa Ganho de Capital

Tabela de sensibilidade para venda de 1 MW

Conteúdo constante na páginas 318 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

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

SNEL11 – 1ª EMISSÃO DE COTAS ICVM 400

Conteúdo constante nas páginas 17 a 29 do Prospecto.

Gestor	SUNO ASSET
Fundo	SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder	ÓRAMA DSITRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Emissão	1ª emissão de cotas
Oferta e Público Alvo	ICVM 400 destinado ao público geral
Regime de Distribuição	Melhores Esforços
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.
Taxa de Administração	1,20% a.a. (sendo 1,08% gestão e 0,12% administração) + 0,05% a.a. de escrituração
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + 7% a.a.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

SNEL11 – 1ª EMISSÃO DE COTAS ICVM 400

Conteúdo constante nas páginas 17 a 29 do Prospecto.

Preço Emissão	R\$ 100,00
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 500.000.000,00, sem considerar Lote Adicional
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 25.000.000,00
Investimento Mínimo	R\$ 500,00 por investidor
Retorno prioritário:	25% a.a. de retorno médio por 11 anos
Liquidação e Custódia	B3
Venda durante lockup	Permitida no ambiente escritural
Listagem B3	Após período de <i>lockup</i>
Lockup	De acordo com captação: Até R\$ 125mm captados será considerado <i>lockup</i> de 12 meses; Até R\$ 250mm será considerado <i>lockup</i> de 15 meses, A partir de R\$ 250mm será considerado <i>lockup</i> de 18 meses.

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

SNEL11 – Cronograma Indicativo

Conteúdo constante nas páginas 53 do Prospecto.

Evento	Etapa	Data Prevista
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

Estudo de Viabilidade Projeto – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Conteúdo constante na páginas 314 do Prospecto.

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 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
Receita Bruta	0,0	83,1	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	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	2.285,6	53,4									
EBITDA	0,0	70,2	140,4	2.526,8	66,8									
Margem EBITDA %	-	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 performance)	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	2.285,6	53,4									
(-) Imposto de Renda / Contribuição Social	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	2.193,4	48,3									
Margem Líquida %	-	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\$mm	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%	532,0%	13,1%									

• **FONTE: CBIE Advisory – Projeto Solar FII SNEL** Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

Estudo de Viabilidade – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Conteúdo constante na páginas 314 do Prospecto.

Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) R\$m	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
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
Varição 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 – Projeto Solar FII SNEL

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

Estudo de Viabilidade – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Conteúdo constante na páginas 327 do Prospecto.

Premissas	COES 1	Fonte:
FX - Base Year (R\$ / US\$)	2,08	
Real/US\$ FX devaluation	0,00%	
Inflation - IGP-M (%) - annual	0,00%	
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%	
Painéis / MW (quantidade)	237.000,00	CBIE Advisory
Tamanho Painel - m ²	16,00	CBIE Advisory
Tamanho Plantas Total - m ²	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

• FONTE: CBIE Advisory – Projeto Solar FII SNEL

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

Estudo de Viabilidade – Portfólio 85 MW pipeline SUNO ASSET

Conteúdo constante na páginas 328 do Prospecto.

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	
PIS / 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 FII SNEL**

Nota: AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA 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"

AGENDA

1. Resumo Oportunidade
2. SUNO Asset
3. Panorama Mercado
4. Equipe
5. SNEL11
6. Fatores de Risco

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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, consequentemente, poderão afetar negativamente os investidores do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

Riscos de interpretação das normas de geração distribuída

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

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

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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

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, conseqüentemente, 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 ACADEM, 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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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, conseqüentemente, 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável 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 não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação.

O Gestor utilizou-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 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..

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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 obterá 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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

Fatores de Risco

Conteúdo constante nas páginas 87 a 101 do Prospecto.

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.

Informações Adicionais

Conteúdo constante na página 72 do Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes Websites:

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 “Sunos 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 FIL” 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:

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste website, clicar no centro “Ver Ofertas”, selecionar “1ª Emissão Sunos Energias Limpas FIL”, descer a página e selecionar o documento necessário); Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/> (Para acessar o documento procurado, neste website acessar Investimentos > Ofertas Públicas > Sunos Energias Limpas, localizar o Prospecto); 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 - Sunos Energias Limpas - FIL – 1ª Emissão” e clicar em “+”, localizar a opção desejada).

Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

<https://www.sunos.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 “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto);

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: 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 “Sunos Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"