

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 58.316.418/0001-92

("Fundo")

ADMINISTRADO PELA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ ("Administradora")

COM GESTÃO DA

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ nº 51.911.141/0001-05

Rua Flórida, nº 1.595, conjunto 121, sala 1, Cidade Monções, CEP 04565-001, São Paulo - SP ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

**REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FIL/PRI/2024/350, EM 10 DE DEZEMBRO DE 2024
PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0MSTCTUF002
CÓDIGO DO ATIVO EM BALCÃO: 5914024UN1**



Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 430.000 (quatrocentas e trinta mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 27,41 (vinte e sete reais e quatrocentos e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança ao Fundo, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Gestora.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 430.000.000,00

(quatrocentos e trinta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000 (mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo ou da Classe a qualquer outra classe de Cotas. Todas as referências ao Fundo neste Prospecto serão entendidas como referências à sua classe única, e vice-versa.

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do (a) Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO - BALCÃO B3, sociedade por ações com sede no Município e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3" e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Após a integralização das Cotas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado em que as Cotas tenham sido admitidas à negociação, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador.

A administração fiduciária do Fundo e da Classe será realizada, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido), pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23. A gestão da carteira da Classe será realizada, nos termos do Regulamento, de forma ativa e discricionária pela BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 22.401, de 13 de agosto de 2024, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Rua Flórida, nº 1.595, conjunto 121, sala 1, Cidade Monções, CEP 04565-001, inscrita no CNPJ sob o nº 51.911.141/0001-05. A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, conforme acima qualificada ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas conta com a adesão e garantia firme de colocação da EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 72, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 ("Participante Especial" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175 (conforme abaixo definido).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 13 a 36.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto nem dos documentos da Oferta. Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas no item 7.1 deste Prospecto.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento ou de subscrição das Cotas. Antes de tomar a decisão de investimento nas Cotas que venham a ser distribuídas no âmbito da Oferta, é recomendável que os potenciais investidores leiam integralmente o Regulamento e façam a sua própria análise e avaliação, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" conforme em vigor ("Código de AGRT").

Este Prospecto foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o Código de AGRT. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura integral e cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objeto da Classe, à sua política de investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais a Classe e os investidores estão sujeitos.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 10 DE DEZEMBRO DE 2024.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



PARTICIPANTE ESPECIAL



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA.....	37
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	41
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	43
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	51
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	51
8.4 Regime de distribuição.....	52
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	52
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	53
8.7 Formador de mercado	54
8.8 Contrato de estabilização	54
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	54
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	61

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	67
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	69
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	71
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	73
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	75
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	77
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora	79
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	79
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	79
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	79
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	79
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	79
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	81
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	85

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO DO FUNDO	97
ANEXO II	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	129
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	135
ANEXO IV	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	153

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação relativamente ao Coordenador Líder e sob regime de garantia firme relativamente ao Participante Especial, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 02 de dezembro de 2024, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário*” (respectivamente “Regulamento” e “Instrumento de Constituição”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única do do Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre a Classe, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora com adesão do Participante Especial, mediante “*Termo de Adesão e Assunção de Garantia Firme de Colocação ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única do Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças*” (“Termo de Adesão”).

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, inciso (b), da Resolução CVM 160.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”); (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“Escriturador”), em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”), que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a ele vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no documento de aceitação da Oferta, a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil dos Investidores.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 ou do Escriturador; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

Dentro do período de 06 (seis) anos contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas (“Prazo para Migração”), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe.

Após a integralização das Cotas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado em que as Cotas tenham sido admitidas à negociação, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), a obtenção de autorização da B3, a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

Nos termos do Instrumento de Constituição, o preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”).

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 27,41 (vinte e sete reais e quarenta e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança ao Fundo, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Gestora.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 430.000.000,00 (quatrocentos e trinta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”).

Não será outorgada pela Classe às Instituições Participantes da Oferta a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a

Administradora e a Gestora, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 430.000 (quatrocentas e trinta mil) Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe destinará os recursos líquidos provenientes da emissão de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. A alocação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos da emissão será destinada à aquisição, direta ou indireta, dos seguintes ativos imobiliários, conforme a disponibilidade financeira e a critério exclusivo da Gestora:

#	Emissora	Nº de Emissão	Série
1	Canal Companhia de Securitização	50ª	1ª
2	Canal Companhia de Securitização	50ª	2ª
3	Canal Companhia de Securitização	70ª	1ª
4	Canal Companhia de Securitização	70ª	2ª
5	Canal Companhia de Securitização	85ª	2ª

IMÓVEIS					
#	Matrícula	Endereço	Cidade	Estado	Área
6	M-4.843	Estr. Silveira da Mota - n.º: S/N - CEP: 25.770-460	Petrópolis	RJ	1,4678 ha
7	M-106.835	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal – CEP: 78.485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	2,026 ha
8	M-106.841	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal – CEP: 78.485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	2,0497 ha
9	M-4.850	Estrada Silveira Da Motta, Km 26, S/N	Petrópolis	RJ	1,2298 ha
10	M-106.848	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal – CEP: 78.485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	0,2183 ha
11	M-106.847	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal – CEP: 78.485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	0,2518 ha
12	M-6.894	Rod. Lorena a Itajubá, Km 77, Fazenda Rancho Alegre – CEP: 12.600-970	Lorena	SP	2,2923 ha
13	M-6.894	Rod. Lorena a Itajubá, Km 77, Fazenda Rancho Alegre – CEP: 12.600-970	Lorena	SP	3,0027 ha
14	M-6.894	Rod. Lorena a Itajubá, Km 77, Fazenda Rancho Alegre – CEP: 12.600-970	Lorena	SP	1,9015 ha
15	M-6.894	Rod. Lorena a Itajubá, Km 77, Fazenda Rancho Alegre, CEP: 12.600-970	Lorena	SP	2,4022 ha
16	M-18.241	Sítio São Jose - Bairro Corrego Frutal – CEP: 16.700-000	Guararapes	SP	8,75 ha
17	M-2.003	Sítio Selvas Amenas - Rodovia Cornelio Pires KM 8,5, Lado direito - Piracicaba/SP – 13.400-970	Saltinho	SP	7,31 ha
18	M-1.975	Sítio Nossa Senhora de Fátima – Estr. Vicinal Dr. Nilo Lisboa Chavsc - 4500 - Sede – CEP: 18.650-000	São Manuel	SP	6,6 ha
19	M-88.641	Sítio Amares - Bairro Palmeiras - Sede – CEP: 13.169-899	Artur Nogueira	SP	10,0 ha
20	M-4.101	Fazenda Buraca, Zona Rural, CEP: 29.345-000	Marataízes	ES	14,5 ha
21	M-2.835	Cidade de Russas, Estado CE, CEP 62900-000	Russas	CE	5,4909 ha
22	M-1.577	Cidade de Limoeiro do Norte, Estado CE, CEP 62930-000	Limoeiro do Norte	CE	5,0 ha
23	M-6.734	Estrada CE, s/n.º, CEP 62940-000	Morada Nova	CE	4,0 ha
24	M-4.053	AS MARGENS DO RIO O TRAIRI	Tairi	CE	2,5 ha
25	M-2.831	Rua São Raimundo Nonato, s/n.º, CEP 65570-000	Araioses	MA	3,5 ha
26	M-2.656	Rua das Mangueiras, s/n.º, CEP 65570-000	Araioses	MA	3,0 ha
27	M-23.667	Avenida Dep. Américo, s/n.º, CEP 58884-000	Catolé do Rocha	PB	3,1 ha
28	M-9.773	Cidade de Catolé do Rocha, s/n.º, CEP 58884-000	Catolé do Rocha	PB	1,0 ha
29	M-5.873	Sítio Inácio, CEP 5620-000.	Araripina	MA	4,0 ha
30	M-7.161	Rodovia BR-316, 5000, CEP 56280-000	Araripina	MA	1,5 ha

IMÓVEIS

#	Matrícula	Endereço	Cidade	Estado	Área
31	M-5.158	Estrada de Ouricuri ao Sítio Curupati, CEP 56200-000	Ouricuri	PE	4,0 ha
32	M-4.692	Estrada da Fazenda Barreirinho, CEP 56163-000	Parnamirim	PE	2,5 ha
33	M-27.917	Chapada dos Almondes, gleba nº 38, CEP 64600-002	Geminiano	PI	6,0 ha
34	M-4.040	Estrada Cocos – Mambáí, Km 100, CEP 47680-000	Cocos	BA	0,233016 ha
35	M-35.780	Avenida Manoel Ignacio Peixoto, nº 860 – Bairro: Distrito Industrial, CEP 36771-000	Cataguases	MG	0,0363 ha
36	M-7.524	ROD TO 342 LOTE PARTE DP 22 - GLEBA 02, MIRACEMA DO TOCANTINS/TO - CEP 77650-000	Miracema do Tocantins	TO	1,6698 ha
37	M-26.961	ESTRADA MUNICIPAL ORLANDIA A NUPORANGA KM 08, ORLANDIA/SP	Orlândia	SP	3,68 ha
38	M-30.607	ESTRADA MUNICIPAL ORLANDIA A NUPORANGA KM 08, ORLANDIA/SP	Orlândia	SP	3,36 ha
39	M-34.711	ESTRADA PARA ANTIGA PEDREIRA RONDON	Lençóis Paulista	SP	2,37 ha
40	M-34.711	ESTRADA PARA ANTIGA PEDREIRA RONDON	Lençóis Paulista	SP	2,27 ha
41	M-30.607	ESTRADA MUNICIPAL ORLANDIA A NUPORANGA KM 08, ORLANDIA/SP	Orlândia	SP	3,36 ha
42	M-8.519	Estr Mun Mirassol Ao Corre Simao	Mirassol	SP	6,0 ha
43	M-82.266	Ramal Belo Jardim Km 02 Br 364, Rio Branco/AC	Rio Branco	AC	3,0 ha
44	M-29.072	RODOVIA MANOEL URBANO, KM 14, LOTE 01-A, CEP 69415-000	Irlanduba	AM	3,024 ha
45	M-517	TRAVESSA 04, S/N, BAIRRO NOVA ESPERANÇA, QUADRA 42 LOTE 10 - CEP 68997-000	Porto Grande	AP	1,14 ha
46	M-5.984	ROD RO 471 LOTE 08-G, S/N, ZONA RURAL, CACOAL/RO - CEP 76.968-899	Cacoal	RO	1,0 ha
47	M-52.035	Lote 19 Gleba Cauame/ Boa Vista/RR	Boa Vista	RR	1,0 ha
48	M-7.524	ROD TO 342 LOTE PARTE DP 22 - GLEBA 02, MIRACEMA DO TOCANTINS/TO - CEP 77650-000	Miracema do Tocantins	TO	1,0 ha
49	M-17.302	Escola de Linha Rosario, Zona Rural, Caibi/SC	Caibi	SC	5,78 ha
50	M-34.711	ESTRADA PARA ANTIGA PEDREIRA RONDON	Lençóis Paulista	SP	1,36 ha
51	M-68.919	Sítio Ouro Verde, Área B, Bairro Registro, Porto Feliz/SP	Porto Feliz	SP	0,5 ha
52	M-22.292	ROD. EUCLIDES DA CUNHA, KM 54 - COSMORAMA/SP	Cosmorama	SP	0,25 ha
53	M-830	Rod. Estadual de Conchal a Artur Nogueira, Zona Rural, Conchal/SP	Conchal	SP	0,25 ha
54	M-83.604	RUA JOSÉ JÚLIO CARDOSO 228 Bairro: PALMEIRAS, CEP 06950-000,	Juquitiba	SP	2,00 ha
55	M-2.007	RODOVIA GO 346 KM 01 - LADO ESQUERDO - 73870-000	Cabeceiras	GO	10,0 ha
56	M-1.643	ETR PRINCIPAL SB, AREA 4 SAO MANOEL GRUSSAI - 28.200-000	São João da Barra	RJ	6,00 ha
57	M-20.879 e M-20.880	GLEBA 03 - RAMAL DO KM 23	Manaus	AM	2,173 ha
58	M-106.833	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal - MT, 78485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	2,0014 ha
59	M-106.834	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal - MT, 78485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	2,0274 ha
60	M-106.847	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal - MT, 78485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	0,1836 ha
61	M-7.783	Jardim Estoril, D, S/N, CEP 78180-000 - Santo Antonio do Leverger/MT	Santo Antônio de Pádua	MT	0,225 ha
62	M-106.848	Estr. Beira Rio Cuiabá - Guia, Acorizal - MT, 78485-000 (Oeste Solar Park)	Cuiabá	MT	0,2636 ha
63	M-56856	FAZENDA VARGEM GRANDE - ESTRADA RIO PRETO - SEDE - 29946-650	São Mateus	ES	7,5 ha
64	M-343	FAZENDA NOVO HORIZONTE - RODOVIA PA 252 KM 02 LOTE 755 - 68685-000	Concórdia do Pará	PA	10,0 ha
65	M-34.922	FAZENDA ESTRELA GUIA - ZONA RURAL - 68540-000	Conceição do Araguaia	PA	10,0 ha

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE A CLASSE IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES, PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

Com relação a destinação de recursos da Oferta, a aquisição, pela Classe, de todos os ativos descritos nas tabelas do item 3.1 deste Prospecto (“Ativos Conflitados”) é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, uma vez que, nesta data, tais Ativos Conflitados são detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora, nos termos do art. 31 §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que a aquisição dos Ativos Conflitados, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas da Classe (“Assembleia Especial de Conflito de Interesses”) de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição dos Ativos Conflitados, será realizada a Assembleia Especial de Conflito de Interesses após a integralização de Cotas em montante correspondente a mais da metade do Montante Inicial da Oferta, na qual os cotistas deverão deliberar sobre a aprovação ou não da aquisição dos Ativos Conflitados. As deliberações da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, caso aprovadas, terão vigência pelo prazo de duração da Classe.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão no mesmo ato, por meio digital ou por meio físico, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às deliberações objeto da Assembleia Especial de Conflito de Interesses. O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor se tornar efetivamente Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021 CVM/SRE. Caso formalizada a manifestação de voto pelo Investidor, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na convocação da Assembleia Especial de Conflito de Interesses para envio dos votos pelos Cotistas, mediante envio de e-mail para “ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com”, com o assunto “Consulta de Critérios de Elegibilidade – Brasol Renda Imobiliária Solar I FII.

O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas da Classe na referida Assembleia Especial de Conflito de Interesses.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão destinados conforme o Cenário 2 descrito no item 3.1. acima.

Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os investimentos da Classe, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora e entre a Classe e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos da Resolução 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução 175. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil,

poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros da Classe, conforme melhor detalhado no fator de risco “Risco da Marcação a Mercado”.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos imobiliários e os emissores de ativos financeiros que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar aluguéis, e tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida, assim como os ativos imobiliários que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo de honrar os compromissos de pagamento de aluguel e juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluídos os de natureza pessoal) que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, inclusive pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos à Classe, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do setor de geração distribuída

A Classe investirá em Ativos Alvo relacionados a projetos de minigeração distribuída a partir da fonte solar fotovoltaica. O modelo de negócio de geração distribuída está sujeito a determinados riscos específicos dessa atividade, os quais devem ser avaliados como inerentes aos projetos. Os contratos com os consumidores finais de energia elétrica serão elaborados e celebrados no futuro, de modo que não se pode garantir que não haverá eventuais riscos relativos a esses contratos, bem como eventuais riscos à Classe e a seus investidores.

Ainda, atividade de geração distribuída está legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022 (“Marco Legal da GD”) e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Módulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica, emitidos pela ANEEL. Referida agência reguladora ainda não revisou a sua regulamentação para adequar ao Marco Legal da GD. Dessa forma, mudanças

regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos Ativos Alvo são ainda incertas, porém não se pode descartar que venham a alterar premissas nas quais os projetos estão sendo desenvolvidos. Não há como prever tais alterações sejam benéficas à Classe e aos projetos, e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente os investidores da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe poderá, conforme seu Regulamento, investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depreciando os preços dos aluguéis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sinistro e seguro

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de compradores do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de aquisição do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) assumidos durante a vacância do(s) empreendimento(s) poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. É possível que a análise da Classe não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Ativos onerados ou constituir ônus sobre os Ativos Alvo

Considerando que a Classe poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, ou constituir ônus sobre os Ativos Alvo após a aquisição pela Classe, o investimento em ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas.

A – Risco das Ocorrências Construtivas Os Imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

B – Gravames Entre a data de aquisição dos imóveis pelo Fundo e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome da Classe, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

C – Ambiental Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pela Classe.

D – Tributário e Enfiteuse Os Imóveis adquiridos pela a Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos.

E – Riscos relacionados à regularidade dos registros A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

F – Riscos relacionados a Ações Judiciais A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos

na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo a Classe, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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 pela Classe; e (iii) as Cotas da Classe serem depositadas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade da Classe, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao mercado dos ativos imobiliários e sua natureza de valores mobiliários e aos ativos financeiros da Classe

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações em seu valor e rentabilidade e às condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam.

Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, 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 da Classe, o patrimônio líquido da Classe 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. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas. Os ativos imobiliários e ativos financeiros possuem retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, a Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do

Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos certificados de recebíveis imobiliários ou aos financiamentos imobiliários ligados a letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe.

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

Os Ativos Imobiliários são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e que poderão ser objeto de investimento pela Classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da Classe, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

O investimento nas Cotas 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 imobiliários e/ou pelos ativos financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos ativos imobiliários e/ou dos ativos financeiros em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Por fim, a Classe deve observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos potenciais investidores, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe e suas perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. A rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas da Classe em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os potenciais investidores. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Embora as informações constantes deste material tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas aqui

indicadas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe em mercado secundário

As Cotas e os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas da Classe ter certa dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas ou de acarretar perdas do capital aplicado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668 (conforme abaixo definida) e pela legislação aplicável, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento da Classe, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados e em fundos de investimento, incluindo o objeto da presente Oferta, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que

compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação a qualquer momento do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de tal situação acarretar perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os ativos imobiliários investidos pela Classe poderão estar lastreados ou garantidos por imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas, contudo, o limite por ativo não se aplica para o investimento em cotas de FII, cotas de FIDC e CRI. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia

Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, 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 na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Medio

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

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não aprovação de ativos em potencial conflito de interesse

Conforme previsto na política de investimento da Classe, a classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situações que caracterizam potenciais conflitos de interesses, seja de natureza formal ou material, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável, mediante aprovação em assembleia especial de cotistas com quórum qualificado de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Há previsão de aquisição dos Ativos Conflitados com os recursos da presente emissão, os quais deverão ser aprovados conforme Assembleia Especial de Conflito de Interesses indicados no item 3.2 deste Prospecto. A não obtenção de votos necessários à aprovação das aquisições dos Ativos Conflitados poderá inviabilizar a realização das transações pretendidas pela Gestora e fazer com que a classe não possua ativos elegíveis para aquisição, podendo inclusive resultar na necessidade de amortização das cotas para devolução aos cotistas de recursos não investidos pela classe, prejudicando os retornos aos cotistas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2021. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos da Classe. Assim, as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por

exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto da Oferta 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 a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta 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 pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de Cotistas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento e no fator de risco relacionado à liquidez acima, os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações da Classe

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista da Classe “não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas”. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei nº 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), que entrou em vigor a partir de outubro de 2023. Assim sendo, as normas que tratam da responsabilidade limitada dos cotistas aos valores subscritos é recente e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA

O presente Prospecto, a Lâmina e demais documentos da Oferta não foram analisados pela CVM, bem pela Anbima, de modo que não há garantia de que as informações contidas nestes documentos atendem os requisitos mínimos legais e regulatórios e não houve uma conferência por parte dos órgãos de fiscalização. Ademais, é possível que a documentação da oferta contenha erros ou falhas que também não tenham sido verificados pelos assessores legais da Oferta, pelos ofertantes ou pelas Instituições Participantes da Oferta. Nesta hipótese a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de cotas

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os potenciais investidores poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos da Classe a ela vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos

custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de exposição associados à venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos objeto da carteira da Classe não gerarem a receita esperada pela Gestora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco do incorporador/construtor/desenvolvedor

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, conseqüentemente, seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo à concentração e pulverização

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários e podendo impactar na tributação da Classe, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora da Classe

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: I – o prestador de serviço, essencial ou não; II – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; IV – o cotista que tenha interesse conflitante com a Classe, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, 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, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco relativo aos prestadores de serviços essenciais

O desempenho da Classe também pode estar atrelado à competência dos prestadores de serviços essenciais em identificar, negociar e adquirir Ativos, em cumprir adequadamente suas obrigações regulatórias, estando tais empresas e profissionais sujeitas a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade da Classe, sendo que a sua destituição: (i) sem Justa Causa (conforme definido no Regulamento), depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe; e (ii) com Justa Causa (conforme definido no Regulamento), depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo à Classe e, conseqüentemente aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco do Investimento em Ativos Financeiros

A Classe poderá investir em ativos financeiros pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, os quais podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Embora a classe única da Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais na Classe em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe.

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais na Classe.

Ademais, caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da classe está negativo, esta deverá proceder na forma do disposto do artigo 122 e seguintes da Resolução 175. Desse modo, conforme tal procedimento, a Administradora procederá à elaboração de um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, e convocará os cotistas da classe para deliberá-lo. Caso tal plano não seja aprovado, os cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades: (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe

A Classe buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venha a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda na reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio da Classe ou o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção, o que poderá ser deliberado. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos na Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenado e, até o momento de adimplemento, os resultados da Classe poderão sofrer efeitos adversos. A Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Execução das Garantias Areladas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros

A Classe poderá investir em Ativos Alvo que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas. Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Ativos Imobiliários investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe

poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, a critério da Gestora, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente 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 CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor (“Lei nº 9.779/99”), para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa. Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em ativos financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco Relativo ao Prazo de Duração do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente serão liquidadas ao término do prazo de duração da classe e do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação da classe e do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo antes do término do seu prazo de duração, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de substituição da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos para outros fundos de investimento que tenham objeto igual ou semelhante ao da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos relativos à Oferta Risco de não concretização da Oferta e de Distribuição Parcial

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, 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 pelos Investimentos Temporários (conforme definidos abaixo) realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado o pedido de subscrição, por meio de Boletim de Subscrição, nos termos do artigo 73 da Resolução 160, e as pessoas vinculadas à Oferta. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que a Classe tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe estará condicionada aos Ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto da Oferta conterá informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto da Oferta. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos de passivos judiciais

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, 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, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo Alvo 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, também a rentabilidade da Classe. Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Boletim de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe podem ser contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pela Classe, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas da Classe. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis integrem a carteira da Classe ou que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pela Classe, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação, incluindo CRIs, podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ 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 NA CLASSE.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	10/12/2024
2	Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	10/12/2024
3	Início das Apresentações a potenciais Investidores (Roadshow)	11/12/2024
4	Início do primeiro Período de Subscrição	17/12//2024
5	Data máxima para o encerramento do primeiro Período de Subscrição	19/12/2024
6	Data máxima para a realização do Procedimento de Alocação referente ao Primeiro Período de Subscrição	19/12/2024
7	Data de primeira liquidação	23/12/2024
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/06/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora e Coordenador Líder: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria;

Participante Especial: www.eqi.com.br (neste website clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, buscar por “Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário”);

Gestora: www.bric.com.br (neste website clicar em “Documentos”);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou “Anúncio de Início”);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e

B3: https://www.b3.com.br/pt_br/para-voce (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada).

A Oferta conta com regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) no âmbito do Termo de Adesão. Caso a Garantia Firme venha a ser exercida, no âmbito da Oferta, o Participante Especial poderá realizar a revenda das Cotas subscritas e integralizadas após o encerramento da Oferta, observadas as restrições de negociação descritas no item 7.1 deste Prospecto.

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou cotistas, conforme o caso, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. Conforme disposto no Regulamento, os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato da Gestora que aprovar a emissão em questão.

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

Considerando que a presente emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, a presente Oferta não importará em diluição econômica dos cotistas da Classe.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a liquidação, as Cotas referentes ao valor integralizado, sendo que, as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3.

Após a integralização das Cotas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado em que as Cotas tenham sido admitidas à negociação, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 36 DESTA PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS E/OU PROFISSIONAIS CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 11 E 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30

O INVESTIMENTO NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI A ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

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

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

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

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

Nos termos do artigo 67, §1º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deverá ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §3º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da CVM, mas será analisada no decorrer do período de análise do registro da Oferta, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise previsto na Subseção IV da Seção III do Capítulo IV da Resolução CVM 160.

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

Nos termos do artigo 67, §5º da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

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

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

Por fim, nos termos artigo 67, §8º da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelas Instituições Participantes da Oferta em conjunto com a Classe, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Classe, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no artigo 67, §9º da Resolução CVM 160.

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

As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta. **AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSÃO E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu documento de aceitação da Oferta, que poderá ser enviado pelos Investidores até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do documento de aceitação da Oferta, conforme o caso (“Crerios de Aceitação da Oferta”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação de acordo com os Crerios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Crerios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do documento de aceitação da Oferta cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte das Instituições Participantes da Oferta, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição e respectivo Termo de Adesão está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 2 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, as Instituições Participantes poderão decidir (i) pela dispensa da Condição Precedente não cumprida; (ii) pela não realização da Oferta; ou (iii) seguir a Oferta sem a prestação da Garantia Firme (conforme definida abaixo), situação que resultará na modificação da Oferta.

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

Conforme o item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada aos Investidores, sendo que não haverá destinação específica.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovado em 02 de dezembro de 2024, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário*”, constante no Anexo II a este Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto Código de AGRT e nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, conforme em vigor (“Código de Ofertas” e, em conjunto com o Código de AGRT, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, e pelo Participante Especial, sob regime de garantia firme de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

De acordo com o plano de distribuição descrito abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes, as Cotas serão distribuídas pelo Participante Especial em regime de garantia firme de colocação, no valor de R\$ 266.503.000,00 (duzentos e sessenta e seis milhões, quinhentos e três mil reais) (“Garantia Firme”), nos termos do Termo de Adesão. Observado que, caso o Participante Especial exerça a garantia firme de colocação, seu exercício se dará sobre o saldo de Cotas não distribuídos e limitado ao montante da Garantia Firme. A remuneração pelo exercício da Garantia Firme encontra-se abrangida pelo comissionamento devido ao Participante Especial, nos termos da seção 11.1 deste Prospecto.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47, parágrafo único, da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os investidores qualificados, conforme público-alvo previsto no Regulamento;
- (i) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47, parágrafo único da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (ii) observado o disposto no item “(iii)” abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Subscrição”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, até o limite do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que eventual excesso de demanda será verificado pelas Instituições Participantes da Oferta no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

- (iv) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Subscrição;
- (vi) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (vii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (viii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (ix) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;
- (x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no § 1º do referido artigo.

Liquidação

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas, exclusivamente em (i) moeda corrente nacional, ou (ii) através de ativos financeiros passíveis de aquisição pela Classe, sendo (a) na data da primeira integralização das Cotas, integralizado pelo Preço de Emissão; e (b) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês, para efeito de definição de seu valor de integralização (“Preço de Integralização”), nos termos dos respectivos boletins de subscrição, que serão firmados por cada um dos cotistas quando da subscrição das Cotas (“Boletins de Subscrição”) e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”).

A liquidação da Oferta será realizada por meio dos procedimentos aplicáveis ao Escriturador e à B3, conforme o caso, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do (a) MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 ou do Escriturador; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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

8.7 Formador de mercado

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento (“Formador de Mercado”).

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Não há valor mínimo ou máximo de aplicação por Investidor em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos Ativos da Classe, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e o Participante Especial

O Coordenador Líder é a Administradora. Ademais, a Administradora, o Escriturador, o Custodiante e Participante Especial, são integrantes do mesmo grupo econômico.

Os relacionamentos acima, eventualmente, poderão vir a ensejar situações de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Participante Especial e a Gestora

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

Não obstante, o Participante Especial poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Classe e/ou com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e/ou do Fundo e/ou de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Participante Especial ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Participante Especial e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Classe.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 15 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Gestora contratou as Instituições Participantes da Oferta para atuarem como instituições intermediárias da Oferta, responsáveis pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto às Instituições Participantes da Oferta, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 77 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

- (i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, conforme o caso;
- (iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código AGRT;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta (“Documentos da Oferta”), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora, pela Gestora constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e a Gestora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que a Administradora e a Gestora, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas às áreas de crédito, jurídico, contabilidade, risco, compliance, ao comitê de produtos e operacional, socioambiental, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e da Gestora previstas no Contrato de Distribuição;

- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de *due diligence*, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora e à Gestora, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e à Gestora relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xvi) não ocorrência, em relação à Gestora e/ou à Administradora, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”) ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer dessas sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer dessas sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer dessas sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) encaminhamento, pelo assessor legal, antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico (“Legal Opinion”) que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xviii) encaminhamento, pelo Assessor Legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, antes da data da primeira integralização de Cotas, da Legal Opinion mencionada no item (xviii) acima devidamente assinada;
- (xix) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e da Gestora, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pela Gestora, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;
- (xxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora e pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiv) que os documentos apresentados pela Administradora e pela Gestora, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

- (xxvi) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvii) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxviii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxix) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxx) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxxi) aceitação, pela Administradora e pela Gestora de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

Comissionamento

Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no Contrato de Distribuição, será devido pela Gestora ao Coordenador Líder a comissão de coordenação, estruturação e distribuição no valor de 100.000,00 (cem mil reais) (“Comissão de Coordenação e Estruturação”), sendo devida em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada data de liquidação das aquisições dos Ativos Alvo. Ao Participante Especial, pela prestação dos serviços de estruturação e distribuição das Cotas, será devida uma remuneração correspondente a 2,5% (dois inteiros e cinquenta centésimos) *flat* incidente sobre o volume das Cotas integralizadas, com base no respectivo preço de integralização, a ser paga diretamente pela Gestora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada data de liquidação das aquisições dos Ativos Alvo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar);

f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Gestora.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.				
Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾	Base R\$(²)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (incluindo tributos)	10.850.000,00	2,52326%	25,23	2,52326%
Assessores Legais (incluindo tributos)	350.000,00	0,081%	0,81	0,081%
CVM - Taxa de Registro	161.250,00	0,0375%	0,38	0,0375%
Custos de Marketing	100.000,00	0,023%	0,23	0,023%
Outros Custos B3 e ANBIMA	327.161,26	0,076%	0,76	0,076%
TOTAL	11.788.411,26	2,74%	27,41	2,74%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pela Gestora. ²Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 430.000.00,00 (quatrocentos e trinta milhões de reais).

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Anexo I deste Prospecto.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável, podem ser encontradas no “Capítulo 8 – Da Prestação de Serviços” do Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar *Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário*). Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, a Classe ainda não possui demonstrações financeiras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora

Administradora, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo CEP 22.250-04, Rio de Janeiro – RJ E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com Telefone: (11) 3383 9670
--	---

Gestora	BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA. Rua Flórida 1595, conj. 121, Cidade Monções, CEP 04.565-001, São Paulo – SP E-mail: invest@brasol.co Telefone: (11) 5505-6898
----------------	--

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

Participante Especial	EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, Cj. 72, 7º andar, CEP 04.538-132, São Paulo - SP E-mail: juridico@eqi.com.br Telefone: (11) 91113-1403
------------------------------	--

Assessor Legal	PMK ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar CEP 05426-100, São Paulo, SP Telefone: (11) 3133-2500
-----------------------	--

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

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. A classe está em fase pré- operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 14.1 acima, o Regulamento bem como informações adicionais referentes ao Fundo e à Classe.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 02 de dezembro de 2024 sob o nº 0324215.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

As Instituições Participantes da Oferta garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomam todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Classe, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável à Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo e da Classe

O Fundo e a Classe terão prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas.

As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

A Administradora divulgará, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Público-alvo da Classe

As Cotas serão destinadas a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos da classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

Entende-se por “Ativos Alvo”, nos termos do Anexo I ao Regulamento: (i) empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis investidos, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada por meio de sociedade de propósito específico; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado

imobiliário; (vii) cotas de outros FII; (viii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; e (xi) letras imobiliárias garantidas.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes decorrentes das aplicações dos percentuais indicados na tabela abaixo (“Taxa de Administração”), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicados (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

Faixa da Base de Cálculo	Taxa de Administração (ao ano)
Até R\$ 150.000.000,00	0,15%
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 200.000.000,00	0,13%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	0,11%
Acima de R\$ 500.000.000,01	0,10%

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

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

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos montantes decorrentes das aplicações dos percentuais indicados na tabela abaixo (“Taxa de Gestão”), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor da integralização de cotas da classe (“Base de Cálculo da Taxa de Gestão”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

Faixa da Base de Cálculo	Taxa de Gestão (ao ano)
Até R\$ 150.000.000,00	0,83%
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 200.000.000,00	0,85%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	0,87%
Acima de R\$ 500.000.000,01	0,88%

A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

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

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do IPCA do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescido de 9,00% (nove por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

Distribuições Corrigidas_{m-1} : $\sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_i^{m-1})$ **PL Contábil_{m-1}** = patrimônio líquido contábil mensal da classe de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês **i** (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o **PL Contábil_{m-1}** será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

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

Para os fins do cálculo de atualização do **PL base** e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o **PL Base** de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Perfil da Administradora

A Classe é administrada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificada. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R\$728.000.000.000,00 (setecentos e vinte e oito bilhões de reais) (ANBIMA, novembro/2023), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

Perfil da Gestora

A Classe é gerida pela Brasol Renewables Investment Company - Bric Investimentos Ltda., acima qualificada, a qual tem como objetivo estruturar e gerir fundos de investimento no segmento de produtos estruturados, tais como fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimento em participações em infraestrutura, em segmentos de mercado onde seus colaboradores e grupo econômico têm larga experiência.

A Brasol Renewables Investment Company Ltda. foi constituída no ano de 2023, em São Paulo, como subsidiária integral da Brasol Participações e Empreendimentos S.A. ("Brasol"), *holding* do grupo, que por sua vez é uma das empresas líderes no Brasil no segmento de transição energética.

A Brasol tem como investidora, desde 2020, a Siemens AG, um dos maiores conglomerados industriais da Europa, e desde 2023, também a BlackRock, através de fundos geridos pela mesma, gestora americana de investimentos com um dos maiores valores de ativos sob gestão no mundo.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento

de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) cotistas.

(ii) *Cotistas residentes no exterior.*

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias;

(ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 **BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Flórida 1595, conj. 121, sala 1, Cidade Monções, CEP 04.565-001, inscrito no CNPJ sob o nº 51.911.141/0001-05, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 22.401, de 13 de agosto de 2024 (“ GESTOR ” ou “ Prestador de Serviço Essencial ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

- 1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**” e “**Anexos**”).
- 1.3 Durante o seu prazo de duração, o FUNDO, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada Classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

- 1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (d) formador de mercado de classe fechada; (e) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** Sem prejuízo do previsto na cláusula 10.6.1. do Anexo I, abaixo, as deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto (1) as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial sem Justa Causa; e (ii) alteração da parte geral regulamento relativamente ao quórum tratado neste subitem 1 da cláusula 4.1.6., que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO; e (2) as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial com Justa Causa; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração da parte geral do regulamento, não abrangida pelo subitem “1.(ii)”, retro;, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO,

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.1.7 Entende-se por “Justa Causa”, (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do Prestador de Serviço Essencial no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) contra o Prestador de Serviço Essencial apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o Prestador de Serviço Essencial apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o Prestador de Serviço Essencial relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste CAPÍTULO 5 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à</p>

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	<p>negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p>	

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

<p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
Cobrança do IRF:	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do</p>

Regulamento

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

5.3 O aporte de ativos financeiros na classe única de cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043 de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

5.3.1 Por ocasião do aporte, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
--

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Multiestratégia”. Tipo de gestão: Ativa. Segmento: “Multicategoria”.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis investidos, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada por meio de sociedade de propósito específico; (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico; (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) cotas de outros FII; (viii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) letras hipotecárias; (x) letras de crédito imobiliário; e (xi) letras imobiliárias garantidas (“Ativos Alvo”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Geral e/ou pelo ato do GESTOR que aprovar a emissão em questão.
Negociação	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do “Fundos 21”, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).</p> <p>Dentro do período de 06 (seis) anos contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão (“Prazo para Migração”), o ADMINISTRADOR, observando a recomendação do GESTOR, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>Migração para a liquidação do FUNDO, observado os procedimentos descritos neste Anexo.</p> <p>Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado em que as cotas do FUNDO tenham sido admitidas à negociação, vedada sua transferência diretamente junto ao escriturador.</p>
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.2 deste Anexo.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
Cálculo do Valor da Cota	<p>As cotas terão o seu valor calculado no fechamento de cada mês.</p> <p>O valor unitário das cotas será calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês e equivalerá ao resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido apurado para o respectivo dia, pelo número de cotas em circulação na respectiva data de cálculo.</p>
Feriados	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.</p>
Integralização das Cotas	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas em moeda corrente nacional serão realizados por meio de (i) transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente da classe a ser indicada pelo ADMINISTRADOR, ou (ii) outro por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BCB.</p> <p>A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, exceto quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas, observada ainda a dispensa da elaboração de laudo de avaliação, nos termos do artigo 45 da Resolução 175, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.</p> <p>A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p>
Adoção de Política de Voto	<p>O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os recursos da classe serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.
- 3.2** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.3** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações, desenvolvimento ou valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.10 deste Anexo.
- 3.4** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre Imóveis integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.
- 3.5** A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o GESTOR contratará, em nome da classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

- 3.6** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.
- 3.7** A classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.
- 3.8** O ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao ADMINISTRADOR, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 3.8.1** Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.
- 3.9** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.9.1** A classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situação de conflito de interesses, observada as devidas aprovações e ratificações necessárias para a realização de tais operações, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.10** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.11** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.12** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, "Ativos"):
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

- 3.13** A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.
- 3.14** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 3.15** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.16** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
 - 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
 - 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
 - 4.1.3** O titular de cotas da classe:
 - (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

- 5.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais).
- 5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).
- 5.3** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.2 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

5.3.3 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

5.3.4 Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor ou mediante simples deliberação do GESTOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

6.2 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.2** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do Capítulo 6.
- 7.3** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.4** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR, caso as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3.
- 7.4.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.4.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, conforme orientação do GESTOR.

7.5 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (ii) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.12 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição dos Prestadores de Serviço Essenciais

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.13** O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia de cotistas, liquidação extrajudicial, falência ou insolvência, ou de seu descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM, nos termos previstos na Resolução 175.
- 8.14** No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia, observado que o ADMINISTRADOR ficará obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.
- 8.14.6** Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 8.15, o FUNDO deve ser liquidado, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.
- 8.14.7** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o artigo 18 da parte geral da Resolução 175.
- 8.14.8** Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas mencionada no item 8.15.7., acima, o FUNDO deve ser liquidado, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

Gestão

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.15** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.16** Compete ao GESTOR negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade, sem prejuízo da competência atribuída ao ADMINISTRADOR relativamente aos ativos imóveis, nos termos do item 8.3., acima.
- 8.17** Compete, ainda, ao GESTOR, em nome da Classe e sem a necessidade de aprovação de Cotistas, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela Classe.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes decorrentes das aplicações dos percentuais indicados na tabela abaixo (“**Taxa de Administração**”), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicados (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

Faixa da Base de Cálculo	Taxa de Administração (ao ano)
Até R\$ 150.000.000,00	0,15%
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 200.000.000,00	0,13%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	0,11%
Acima de R\$ 500.000.000,01	0,10%

- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Gestão

- 9.2** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos montantes decorrentes das aplicação dos percentuais indicados na tabela abaixo ("**Taxa de Gestão**"), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor da integralização de cotas da classe ("**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ **30.000,00 (trinta mil reais)**, atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à [data de funcionamento da classe perante a CVM.

Faixa da Base de Cálculo	Taxa de Gestão (ao ano)
Até R\$ 150.000.000,00	0,83%
De R\$ 150.000.000,01 até R\$ 200.000.000,00	0,85%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	0,87%
Acima de R\$ 500.000.000,01	0,88%

- 9.2.1** A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados
- 9.2.2** O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Performance

- 9.3** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

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

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do IPCA do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescido de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9,00% (nove por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

Distribuições Corrigidas_{m-1} : $\sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$ **PL Contábil** _{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento _{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

- 9.3.1** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.
- 9.3.2** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.3.3** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.
- 9.3.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 9.3.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

- 9.3.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

- 9.4** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.5** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.6** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR (b.1) sem Justa Causa; ou (b.2) com Justa Causa;
- (c) emissão de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo (e.1) relativamente ao quórum tratado nas alíneas “b” e “l” desta cláusula 10.1 ou às atribuições do ADMINISTRADOR e do GESTOR, sem a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial; ou (e.2) relativamente aos demais dispositivos não abrangidos pelo subitem “e.1”, retro;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão (I.1) sem a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial; ou (I.2) com a expressa concordância do respectivo Prestador de Serviço Essencial.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 –.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 10.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (1) no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b.1), (e.1), e (l.1) do item 10.1, acima; e (2) (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b.2), (d), (e.2), (i), (k) e (l.2) do item 10.1, acima.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações, e para cobrir patrimônio líquido negativo;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
- (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
- (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

13.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.** Ainda, relaciona-se a política de investimento da classe o seguinte fator de risco adicional:

13.1.1 Risco da não aprovação de ativos em potencial conflito de interesse: Conforme previsto na política de investimento da classe, a classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situações que caracterizam potenciais conflitos de interesses, seja de natureza formal ou material, nos termos da legislação e da regulamentação aplicável, mediante aprovação em assembleia especial de cotistas com quórum qualificado de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas. A não obtenção de votos necessários à aprovação das aquisições poderá inviabilizar a realização das transações pretendidas pelo GESTOR e fazer com que a classe não possua ativos elegíveis para aquisição, podendo inclusive resultar na necessidade de amortização das cotas para devolução aos cotistas de recursos não investidos pela classe, prejudicando os retornos aos cotistas da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

13.2 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

13.2.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

13.3 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

* * *



Brasol

ANEXO II

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto social, doravante denominado (“Administradora”), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, à Rua Flórida, nº 1.595, Cj. 121, sala 1, Cidade Monções, CEP 04.565-001, inscrita no CNPJ sob nº 51.911.141/0001-05, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 22.401, de 13 de agosto de 2024 (“Gestora”), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira (“Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM:**

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário tipificado, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), denominado **BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Classe Única”);

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo e seu Anexo I aplicável a Classe Única, que seguem consolidados na forma de suplemento ao presente Instrumento de Constituição (“Regulamento”);

(iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única (“Cotas”), no valor total de 430.000 (quatrocentas e trinta mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 430.000.000,00 (quatrocentos e trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento (“Primeira Emissão”). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

a) **Rito:** a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;

- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo e nos termos descritos no Prospecto, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;
- d) **Coordenador líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), com adesão e mediante garantia firme de colocação, no montante de até R\$ 267.000.000,00 (duzentos e sessenta e sete milhões de reais), da **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, Cj. 72, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 ("Participante Especial") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, ("Instituições Participantes da Oferta");
- e) **Montante da Primeira Emissão:** até R\$ 430.000.000,00 (quatrocentos e trinta milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 430.000 (quatrocentas e trinta mil);
- g) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão");
- h) **Preço de Integralização:** (i) na data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão, pelo Preço de Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão, pelo valor unitário das Cotas no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês;
- i) **Taxa de Distribuição Primária:** não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos aderentes à política de investimento da Classe;

- l) Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta desde que atingido o volume mínimo de captação de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Captação Mínima”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;
- m) Lote Adicional:** a Primeira Emissão não contará com lote adicional;
- n) Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas];
- o) Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- p) Prospecto:** necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;
- q) Lâmina:** necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- r) Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.
Gestora



Brasol

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renda Imobiliária Solar I

Estudo de Viabilidade

O PORTFÓLIO EFETIVO PODERÁ SER COMPOSTA PELOS PROJETOS APRESENTADOS NESTE PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE OU COMPOSTA POR OUTROS ATIVOS SIMILARES, À EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR

Confidencial **LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DESTINADA AOS "FATORES DE RISCO"**



Seção 1 Portfólio Base

O PORTFÓLIO EFETIVO PODERÁ SER COMPOSTA PELOS PROJETOS APRESENTADOS NESTE PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE OU COMPOSTA POR OUTROS ATIVOS SIMILARES, À EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR

Confidencial LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DESTINADA AOS "FATORES DE RISCO"



Características

Principais atributos da operação

- 1 Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais
- 2 Receitas operacionais primordialmente via contratos imobiliários na modalidade *built-to-suit* de longo prazo
- 3 Contratos de Direito Real de Superfície sobre os imóveis onde estão os ativos
- 4 Baixo risco de crédito dos *offtakers*: garantidor *rating* AAA, brAA+ ou base de clientes pulverizada

Economics da Operação

Retornos estimados para o investidor

 <p>R\$ 430,0 mm</p> <p>Valor total da operação</p>	 <p>IPCA¹ + 9,5%</p> <p>TIR² Isento de IR⁴ (% a.a.)</p>	 <p>+ 385 bps</p> <p>Spread TIR³ vs NTN-B 35</p>
---	--	--

¹Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA

²Líquido de todos os custos. A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto

³Considerando *gross-up* da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B 6,7375% - 25/nov; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

⁴Informações adicionais sobre tributação e isenção fiscal estão detalhadas no apêndice desta apresentação

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Fluxo mensal contratado de longo prazo com retorno ajustado ao risco atraente para o investidor



Características do Portfólio¹

	Raízen	Enersim	Aegea	Prospera
Volume	R\$ 176,3 mm	R\$ 202,1 mm	R\$ 17,2 mm	R\$ 34,4 mm
Prazo Contrato	20 Anos	20 Anos	15 Anos	20 Anos
% do Portfólio	~41%	~47%	~4%	~8%
Risco	Rating brAAA <small>Fitch Ratings MOODY'S S&P Global</small>	Risco Pulverizado (+ 10.000 consumidores)	Rating brAA+ <small>S&P Global</small>	Risco Pulverizado (+ 3.200 consumidores)
Estrutura Contratual	BTS + O&M + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS
Aquisição	Ativo real	CRI	Ativo real	Ativo real

¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Portfólio balanceado entre riscos de crédito corporativo com alto nível de *rating* e usinas com carteira contratada em base de consumidores pulverizada



Retornos Esperados aos Investidores

Fundo com prazo indeterminado

		FLUXO PROJETADO																		
		dez-24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	...	2043	2044	2045	...	2052	2053	2054
Receita Bruta do Ativo ¹	(R\$ MM)	-	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	54,7	54,7	54,7	6,2	5,9	4,7		
(-) Despesas do Ativo ²	(R\$ MM)	-	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2	-4,2	-2,7	-2,7	-2,7	-1,7	-1,7	-1,4		
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais ³	(R\$ MM)	-	1,8	2,3	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	1,1	1,0	0,3	0,3	0,3	-0,8	-0,8	-0,7		
(-) Despesas Financeiras	(R\$ MM)	-	-15,5	-22,2	-23,1	-23,1	-23,1	-23,2	-23,1	-23,2	-20,7	-13,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
(-) Taxa de Administração/Gestão/Custódia	(R\$ MM)	-	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,1	-4,1	-4,1	-2,2	-2,2	-1,7		
(-) Taxa de Performance	(R\$ MM)	-	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0		
(-) Outros Custos e Reserva de Lucro	(R\$ MM)	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0		
(=) Fluxo de Caixa Livre para Investidor	(R\$ MM)	-	47,3	41,2	41,5	41,4	41,3	41,1	41,1	40,9	41,5	48,1	47,2	47,2	47,2	1,4	1,2	0,8		
Valor da Transação	(R\$ MM)	426,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Taxa de Retorno Líquida ⁴	(% a.a. IPCA+)	9,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

¹ Receita advinda dos contratos de BTS e CRIs

² Despesas com DRS, seguros e reservas de contingência

³ Resultado composto por receita atrelada a performance das usinas, custos de manutenção entre outros

⁴ Estudo de viabilidade considerando uma captação de R\$426,5 milhões e listagem dentro do período permitido

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Retorno líquido ao investidor de IPCA+ 9,5% a.a. carregando o ativo até o vencimento



Seção 2 Portfólio Alternativo

O PORTFÓLIO EFETIVO PODERÁ SER COMPOSTA PELOS PROJETOS APRESENTADOS NESTE PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE OU COMPOSTA POR OUTROS ATIVOS SIMILARES, À EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR

Confidencial LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DESTINADA AOS "FATORES DE RISCO"



Características

Principais atributos da operação

1

Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais

2

Receitas operacionais primordialmente via contratos imobiliários na modalidade *built-to-suit* de longo prazo

3

Contratos de Direito Real de Superfície sobre os imóveis onde estão os ativos

4

Baixo risco de crédito dos *offtakers*: garantidor *rating* AAA, brAA+ ou base de clientes pulverizada

Economics da Operação

Retornos estimados para o investidor



R\$ 430,0 mm

Valor total da operação



IPCA¹ + 9,8%

**TIR²
Isento de IR⁴
(% a.a.)**



+ 415 bps

Spread TIR³ vs NTN-B 35

¹Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA

²Líquido de todos os custos. A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto

³Considerando *gross-up* da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B 6,7375% - 25/nov; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

⁴Informações adicionais sobre tributação e isenção fiscal estão detalhadas no apêndice desta apresentação

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Fluxo mensal contratado de longo prazo com retorno ajustado ao risco atraente para o investidor



Características do Portfólio¹

	Raízen	Enersim	Aegea	Pague Menos	Prospera
Volume	R\$ 92,1 mm	R\$ 200,4 mm	R\$ 60,9 mm	R\$ 42,0 mm	R\$ 31,2 mm
Prazo Contrato	20 Anos	20 Anos	15 Anos	20 Anos	20 Anos
% do Portfólio	~22%	~47%	~14%	~10%	~7%
Risco	Rating AAA <small>FitchRatings MOODY'S S&P Global</small>	Risco Pulverizado (+ 10.000 consumidores)	Rating brAA+ <small>S&P Global</small>	brAA- <small>FitchRatings</small>	Risco Pulverizado (+ 3.200 consumidores)
Estrutura Contratual*	BTS + O&M + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS
Aquisição	Ativo real	CRI	Ativo real	Ativo real	Ativo real

¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Portfólio balanceado entre riscos de crédito corporativo com alto nível de *rating* e usinas com carteira contratada em base de consumidores pulverizada



Retornos Esperados aos Investidores

Fundo com prazo indeterminado

		FLUXO PROJETADO																		
		dez-24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	...	2043	2044	2045	...	2052	2053	2054
Receita Bruta do Ativo ¹	(R\$ MM)	-	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	56,5	56,5	56,5	5,5	4,4	2,7		
(-) Despesas do Ativo ²	(R\$ MM)	-	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,5	-4,4	-4,3	-4,2	-2,7	-2,7	-2,8	-1,5	-1,2	-0,8		
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais ³	(R\$ MM)	-	0,5	0,8	2,0	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7	0,8	0,8	0,5	0,4	0,4	-0,3	-0,3	-0,3		
(-) Despesas Financeiras	(R\$ MM)	-	-15,5	-22,2	-23,1	-23,1	-23,1	-23,2	-23,1	-23,2	-20,7	-13,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
(-) Taxa de Administração/Gestão/Custódia	(R\$ MM)	-	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,0	-4,0	-4,0	-1,7	-1,6	-0,8		
(-) Taxa de Performance	(R\$ MM)	-	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0		
(-) Outros Custos e Reserva de Lucro	(R\$ MM)	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0		
(=) Fluxo de Caixa Livre para Investidor	(R\$ MM)	-	47,6	41,3	41,7	41,6	41,6	41,5	41,5	41,4	43,1	49,9	49,3	49,3	49,2	2,0	1,3	0,8		
Valor da Transação	(R\$ MM)	426,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Taxa de Retorno Líquida	(% a.a. IPCA+)	9,8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

¹ Receita advinda dos contratos de BTS e CRIs

² Despesas com DRS, seguros e reservas de contingência

³ Resultado composto por receita atrelada a performance das usinas, custos de manutenção entre outros

⁴ Estudo de viabilidade considerando uma captação de R\$426,5 milhões e listagem dentro do período permitido

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Retorno líquido ao investidor de IPCA+ 9,8% a.a. carregando o ativo até o vencimento



Seção 3

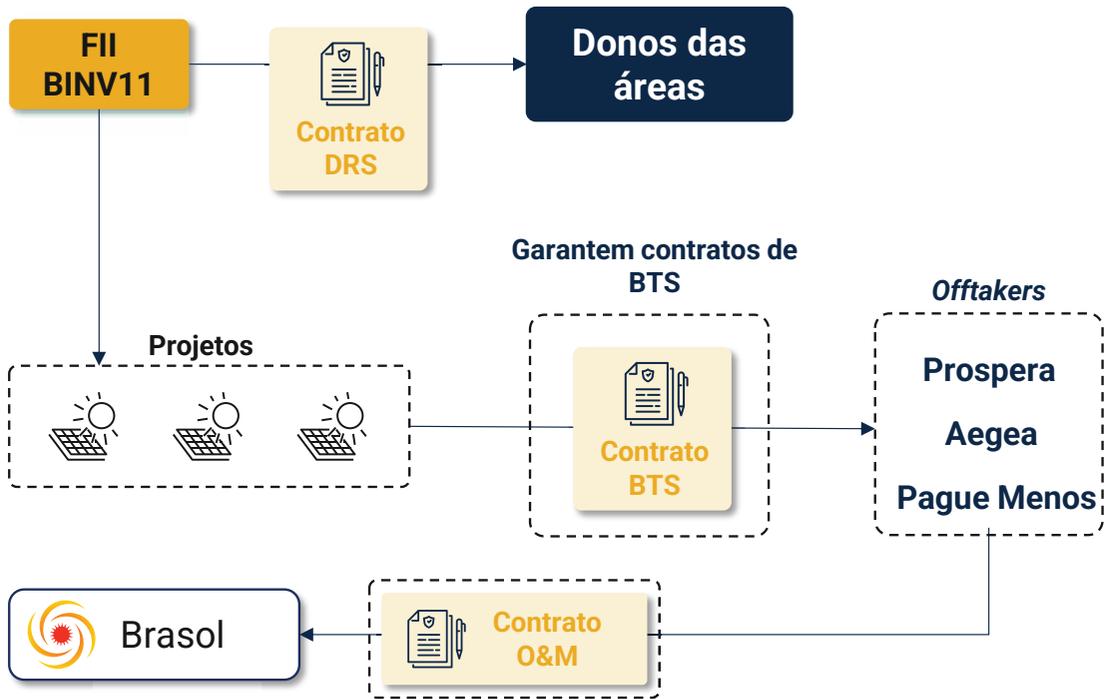
Fluxograma dos Contratos

O PORTFÓLIO EFETIVO PODERÁ SER COMPOSTA PELOS PROJETOS APRESENTADOS NESTE PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE OU COMPOSTA POR OUTROS ATIVOS SIMILARES, À EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR

Confidencial **LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DESTINADA AOS "FATORES DE RISCO"**

Fluxograma do Contrato

Estrutura contratual proposta para garantir o fornecimento de energia e a fixação de preços a longo prazo



A Brasol permanece realizando o O&M das usinas, correndo o risco da parte receita atrelada à performance do ativo

Fundo adquire o imóvel com a infraestrutura instalada, ficando com o contrato de locação a um preço fixo e corrigido anualmente pelo IPCA, independente da performance do ativo

Principais Pontos dos Contratos



Contrato de BTS

Contrato de locação atípico regido pela lei do inquilinato com valor fixo corrigido anualmente pelo IPCA



- Objeto do Contrato: Locação de infraestrutura (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória de 100% dos aluguéis remanescentes regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

- Procuração com a locatária, incluindo o direito de alterar a titularidade do relógio da usina em caso de inadimplência

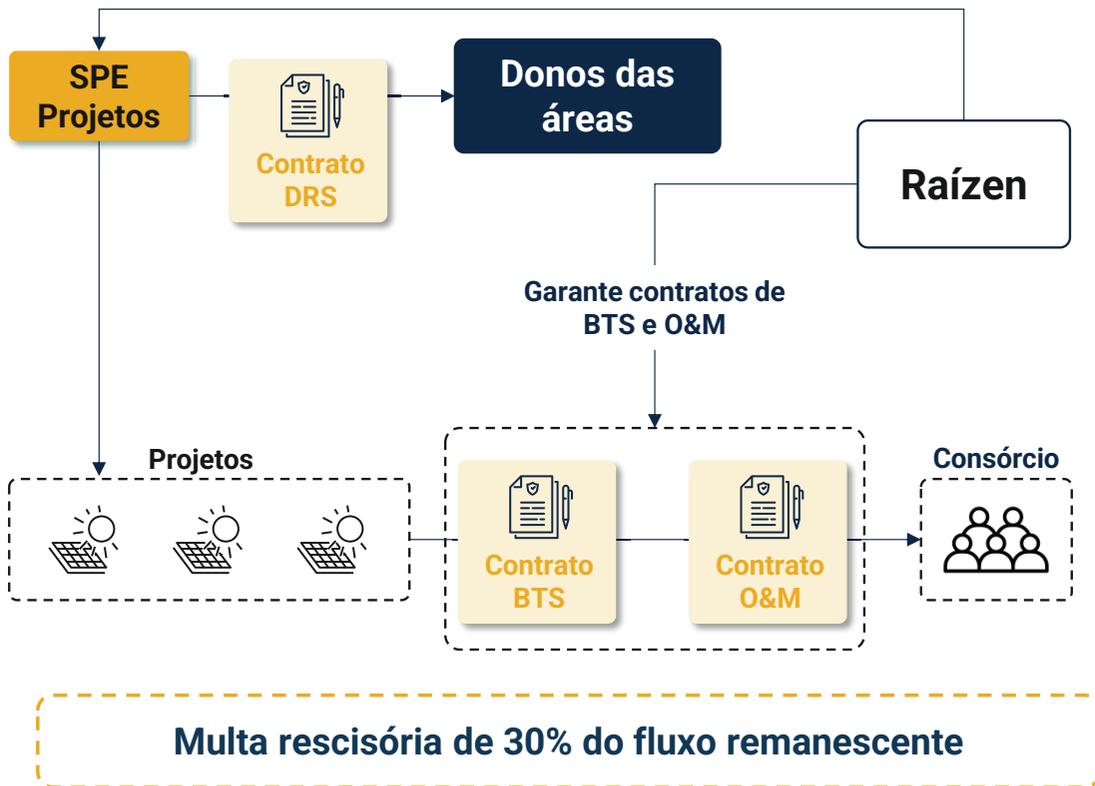


Sem risco de completion

A aquisição dos ativos acontece com eles já em operação e gerando energia há no mínimo 6 meses, e assim, eliminando o risco de construção

Fluxograma do Contrato*

Estrutura contratual proposta para garantir o fornecimento de energia e a fixação de preços a longo prazo



*Com obrigação a performar, ou seja, sujeitas a cumprimento das obrigações por parte da locadora

Principais Pontos dos Contratos



Contrato de BTS

Contrato de locação atípico regido pela lei do inquilinato com valor fixo corrigido anualmente pelo ICPA

Contrato de O&M

Contrato de prestação de serviços regido pelo código civil com valor variável que garante desconto ao inquilino

Acordo de ajuste de preços (contratos de BTS e O&M):

Discrepância na produção de energia: Se a produção real de energia de um projeto for maior ou menor do que a produção esperada (*performance ratio*), os preços serão ajustados após um período de 6 meses de apuração

Pagamento parcelado:

- 1ª parcela: 84,2%
- 2ª parcela: 15,8%



Remuneração CDI

Durante os 6 meses de apuração de geração, os valores retidos para pagamento a prazo rendem CDI



Sem risco de completion

A aquisição dos ativos acontece com eles já operação e gerando energia há no mínimo 6 meses, e assim, eliminando o risco de construção

Estrutura contratual garante exposição à um risco de crédito de um offtaker AAA

Assinaturas

Estudo de viabilidade feito pela Brasol Renewables Investment Company

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS.

ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERA OBTIDA. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA.

ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA. AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CREDITO - FGC.

O PORTFÓLIO EFETIVO PODERÁ SER COMPOSTA PELOS PROJETOS APRESENTADOS NESTES PRESENTES ESTUDOS DE VIABILIDADE OU COMPOSTA POR OUTROS ATIVOS SIMILARES, À EXCLUSIVO CRITÉRIO DO GESTOR.

Carlos Eduardo de Lima Bacha

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 51.911.141/0001-05



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 07E961F2-493F-4C22-8D66-C0A414E376D3
 Assunto: 20241207 Brasol Renda Imobiliária Solar I - Estudo de Viabilidade
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 14
 Certificar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído
 Remetente do envelope:
 Maisa Verdan Nobrega
 Rua Flórida, 1595
 11o andar
 São Paulo, São Paulo 04565-001
 mverdand@brasol.co
 Endereço IP: 177.198.121.78

Rastreamento de registros

Status: Original
 08/12/2024 20:54:42
 Portador: Maisa Verdan Nobrega
 mverdand@brasol.co
 Local: DocuSign

Eventos do signatário

Carlos Eduardo de Lima Bacha
 cbacha@brasol.co
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 189.100.133.52

Registro de hora e data

Enviado: 08/12/2024 20:57:12
 Reenviado: 08/12/2024 21:05:09
 Reenviado: 08/12/2024 21:11:37
 Visualizado: 08/12/2024 21:00:40
 Assinado: 08/12/2024 21:12:26

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Investimentos
 invest@brasol.co
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 08/12/2024 20:57:12
 Visualizado: 08/12/2024 20:59:31

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através do DocuSign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Evento	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	08/12/2024 20:57:13
Envelope atualizado	Segurança verificada	08/12/2024 21:00:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	08/12/2024 21:11:23
Envelope atualizado	Segurança verificada	08/12/2024 21:11:24
Entrega certificada	Segurança verificada	08/12/2024 21:00:40
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/12/2024 21:12:26

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	08/12/2024 21:12:26
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



Brasol

ANEXO IV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renda Imobiliária Solar I
Fundo de Investimento Imobiliário

Até **R\$ 430.000.000,00**
(quatrocentos e trinta milhões de reais)



Gestor



**Administrador e
Coordenador Líder**



**Coordenador
Contratado**





Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA. ("Brasol" ou "Gestora"), na qualidade de gestora da Classe Única (conforme abaixo definida), no contexto da distribuição primária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão da CLASSE ÚNICA DO Brasol Renda Imobiliária Solar I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe Única" ou "Classe", e "Oferta", respectivamente), administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM. ("Administrador"), a ser conduzida pela EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Coordenador Líder").

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Brasol e nas constantes do "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Classe Única do Brasol Renda Imobiliária Solar I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Prospecto"), do regulamento do Fundo ("Regulamento"), do anexo descritivo da Classe Única ("Anexo Descritivo") e do prospecto da Oferta ("Prospecto"). Este documento não implica em nenhuma declaração ou garantia do Coordenador Líder com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe Única, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e 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 nas Cotas. Este Material Publicitário não substitui o julgamento independente do investidor. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Nem a Classe Única, nem o Coordenador Líder, seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário. Os termos definidos neste Material Publicitário, que não forem definidos aqui, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Este Material Publicitário fornece informações resumidas e não deve ser considerado um documento completo. Portanto, os potenciais investidores devem ler cuidadosamente o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, disponíveis nos endereços eletrônicos indicados na seção "Informações Adicionais" deste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Classe Única está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão e à Oferta. É altamente recomendada a consulta a outros elementos necessários para avaliar os investimentos na Cotas. As informações aqui contidas não foram verificadas de forma independente pelo Coordenador Líder ou pela Brasol. O Prospecto pode ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Brasol, ao Administrador e à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem e considerarem, na tomada de decisão relativa à subscrição de Cotas, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (Suitability). Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O investimento nas Cotas não é adequado aos investidores que (i) não possuam profundo conhecimento e experiência em finanças e negócios para avaliar a qualidade e os riscos envolvidos na operação, ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita e a Resolução CVM 160 impõe restrições à negociação das Cotas; e (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado associados às Cotas. O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Brasol, pelo Fundo e pela Classe Única sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações divulgadas ao mercado ao longo da distribuição, tanto no Prospecto quanto neste Material Publicitário, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, a Brasol e o Administrador (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário. Os investimentos a serem realizados pela Classe Única apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe Única deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência do Administrador e da Brasol em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Brasol mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para o Cotista. Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor de atuação da Classe Única e a potencial carteira da Classe Única, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas. Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total, do valor investido. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO. A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O INVESTIMENTO NAS COTAS DA CLASSE ÚNICA REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS E À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS" DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NA CLASSE ÚNICA DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA A CLASSE E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NA CLASSE ÚNICA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO REGULAMENTO E AO ANEXO DESCRITIVO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELA CLASSE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NA CLASSE E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE ÚNICA E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DE SEU ADMINISTRADOR, DA BRASOL, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Agenda



- 1 | Sumário da Operação
- 2 | A Brasol
- 3 | *Term Sheet* & Projeções Financeiras
- 4 | Portfólio Aegea e Prospera
- 5 | Portfólio Raízen
- 6 | Portfólio Enersim
- 7 | Análise de Mercado
- 8 | O Time
- 9 | *Appendix*



Brasol

Seção 1

Sumário da Operação



Características

Principais atributos da operação

1

Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais

2

Receitas operacionais primordialmente via contratos imobiliários na modalidade *built-to-suit* de longo prazo

3

Contratos de Direito Real de Superfície sobre os imóveis onde estão os ativos

4

Baixo risco de crédito dos *offtakers*: garantidor *rating* AAA, brAA+ ou base de clientes pulverizada

Economics da Operação

Retornos estimados para o investidor



R\$ 430,0 mm

Valor total da operação



IPCA¹ + 9,5%

TIR²
Isento de IR⁴
(% a.a.)



+ 385 bps

Spread TIR³ vs NTN-B 35

¹Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA

²Líquido de todos os custos. A expectativa de retorno é projetada, com base em informações consideradas confiáveis pelo Gestor na data de elaboração deste material publicitário, conforme detalhamento que consta no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto

³Considerando *gross-up* da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B 6,7375% - 25/nov; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

⁴Informações adicionais sobre tributação e isenção fiscal estão detalhadas no apêndice desta apresentação

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Fluxo mensal contratado de longo prazo com retorno ajustado ao risco atraente para o investidor

Características do Portfólio¹



	Raízen	Enersim	Aegea	Prospera
Volume	R\$ 176,3 mm	R\$ 202,1 mm	R\$ 17,2 mm	R\$ 34,4 mm
Prazo Contrato	20 Anos	20 Anos	15 Anos	20 Anos
% do Portfólio	~41%	~47%	~4%	~8%
Risco	Rating brAAA 	Risco Pulverizado (+ 10.000 consumidores)	Rating brAA+ 	Risco Pulverizado (+ 3.200 consumidores)
Estrutura Contratual	BTS + O&M + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS	BTS + DRS
Aquisição	Ativo real	CRI	Ativo real	Ativo real

¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Portfólio balanceado entre riscos de crédito corporativo com alto nível de *rating* e usinas com carteira contratada em base de consumidores pulverizada

Características dos Ativos¹

Principais atributos dos ativos da Oferta



Raízen



25,1 MWp

- 6 UFVs
- 3 Estados
- 4 Concessionárias

Enersim



58,2 MWp

- 9 UFVs
- 1 Estado
- 1 Concessionária

Aegea



2,6 MWp

- 5 UFVs
- 2 Estados
- 2 Concessionárias

Prospera



6,5 MWp

- 4 UFVs
- 1 Estado
- 1 Concessionária

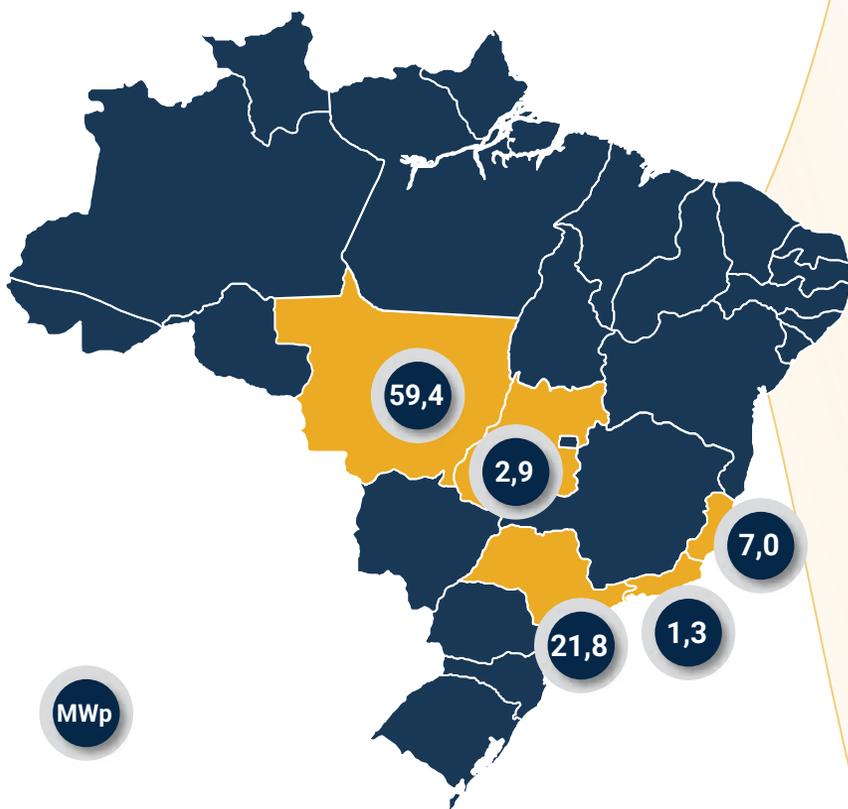
¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

Overview Ativos¹ (1/2)



Ativos de primeira linha distribuídos em estados com alta capacidade de geração de energia

Enersim
Raízen



#	UFV	MWp	UF	Cidade	COD	Concessionária	Fator de Capacidade*	Estrutura
1	Enersim 1	6,5	MT	Cuiabá	22/06/2023	Energisa MT	25,64%	Fixa
2	Enersim 2	6,4	MT	Cuiabá	16/11/2023	Energisa MT	25,79%	Fixa
3	Enersim 3	6,4	MT	Poconé	18/11/2023	Energisa MT	24,76%	Fixa
4	Enersim 4	6,5	MT	Cuiabá	16/12/2023	Energisa MT	25,41%	Fixa
5	Enersim 5	6,5	MT	Nova Ubiratã	23/12/2023	Energisa MT	23,69%	Fixa
6	Enersim 6	6,5	MT	Matupá	21/03/2024	Energisa MT	24,55%	Fixa
7	Enersim 7	6,5	MT	Matupá	18/04/2024	Energisa MT	24,07%	Fixa
8	Enersim 8	6,5	MT	Cuiabá	21/05/2024	Energisa MT	22,45%	Fixa
9	Enersim 9	6,5	MT	Cuiabá	04/06/2024	Energisa MT	24,56%	Fixa
10	Guararapes	6,0	SP	Guararapes	31/12/2024	CPFL Paulista	22,99%	Fixa
11	Saltinho	3,0	SP	Saltinho	31/12/2024	CPFL Paulista	28,91%	Tracker
12	São Manuel	2,8	SP	São Manuel	31/12/2024	CPFL Paulista	30,91%	Tracker
13	Artur Nogueira	3,4	SP	Artur Nogueira	31/12/2024	Neoenergia Elektro	30,72%	Tracker
14	Marataízes	7,0	ES	São Mateus	31/12/2024	EDP ES	31,61%	Tracker
15	Cabeceiras	2,9	GO	Concórdia do	31/12/2024	Equatorial GO	32,77%	Tracker

¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

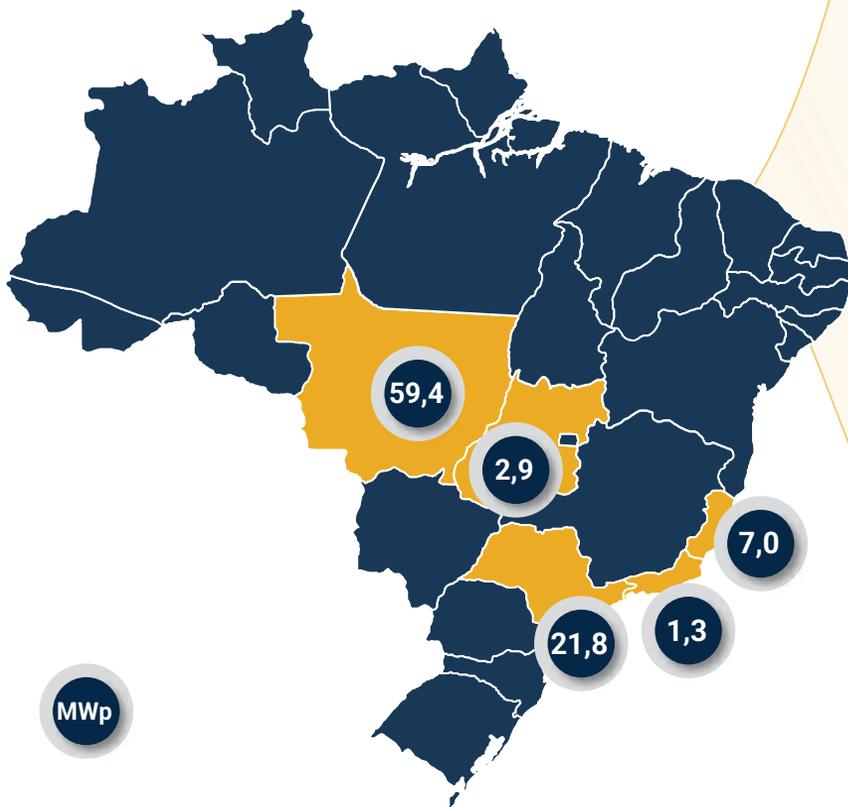
* Baseado no PVsyst P50

Overview Ativos¹ (2/2)



Ativos de primeira linha distribuídos em estados com alta capacidade de geração de energia

 Aegea
 Prospera



#	UFV	MWp	UF	Cidade	COD	Concessionária	Fator de Capacidade*	Estrutura
16	Aguas 1	1,3	RJ	Petrópolis	23/08/2023	Enel RJ	24,08%	Fixa
17	Poconé	0,4	MT	Cuiabá	09/04/2022	Energisa MT	27,54%	Fixa
18	Sinop	0,3	MT	Cuiabá	01/04/2022	Energisa MT	26,47%	Fixa
19	Barra 1	0,3	MT	Cuiabá	22/09/2022	Energisa MT	28,32%	Fixa
20	Barra 2	0,3	MT	Cuiabá	22/09/2022	Energisa MT	30,64%	Fixa
21	Mercúrio III	2,0	SP	Lorena	14/05/2024	EDP SP	21,86%	Fixa
22	Mercúrio IV	2,0	SP	Lorena	30/05/2024	EDP SP	21,85%	Fixa
23	Mercúrio V	1,3	SP	Lorena	14/05/2024	EDP SP	21,81%	Fixa
24	Mercúrio VI	1,3	SP	Lorena	30/05/2024	EDP SP	21,89%	Fixa

¹O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

* Baseado no PVsyst P50



Brasol

Seção 2 A Brasol

A Brasol

Atendendo um amplo escopo de necessidades para transição energética



A Brasol ocupa uma posição de liderança no setor de energia, contando com acionistas de alta qualidade, como a multinacional Siemens, e sendo o primeiro investimento de *private equity* da BlackRock na América Latina. A Companhia busca liderar a transição energética no Brasil



R\$ 3,9 bi

Projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



279

Projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



744,9 MWp

Em projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



26 Estados + DF

Presença no Brasil



Blackrock e Siemens

Investidores reconhecidos mundialmente



+500

Critérios considerados na política de investimento



Clientes

Gama de clientes de 1ª linha



Pague Menos

Matrix

Aegea

Hapvida

Extrafarma

Globo

BR Properties

Prospera

Enersim

Tapajós

Siemens

Ashland

Dasa

Hidroviás do Brasil

Impulsionamos a transição energética com soluções de Energia-Como-Serviço possuindo alta qualidade e confiabilidade

Linha do Tempo

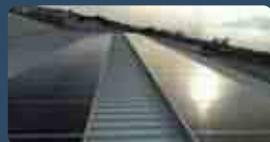


2016

A Brasol inicia-se a partir da pesquisa de mercado dos *founders* após sucesso em outras empreitadas

2018

Brasol investe no primeiro sistema de energia solar para a Rodobens em Água Boa, MT



2020 **SIEMENS**

Siemens Financial Services adquire 49% de participação na Brasol

Brasol emite primeiro CRI com base no portfólio da Pague Menos Norte

2022

A Brasol fecha o ano com **R\$ 147,0 mm** de faturamento, **78** colaboradores, **71** projetos, dos quais **16,8 MW** em operação e **5,2 MW** em construção

2024

No primeiro semestre, a Brasol fechou com **R\$ 825,9 mm** de faturamento, **170** colaboradores e **110 MWp** já em operação

1

2

3

4

5

6

7

8

9

2017

Primeiro veículo Brasol é incorporado. Ty Eldridge, CEO e cofundador da Brasol, muda-se do Japão para o Brasil



2019

Brasol assina o maior projeto de GD no norte do Brasil com a Empreendimentos Pague Menos SA



2021

Brasol começa a oferecer soluções adicionais de energia como serviço, fechando seu primeiro contrato de eficiência energética de LED.



2023

BlackRock

A Brasol fecha o ano com **R\$ 273,9 mm** de faturamento, **116** colaboradores, **79** projetos, dos quais **36,35 MW** em operação e **39,86 MW** em construção

BlackRock adquire **46%** de participação da Brasol

Brasol: Soluções Energéticas para Empresas



Brasol Fornece

Energia-Como-Serviço



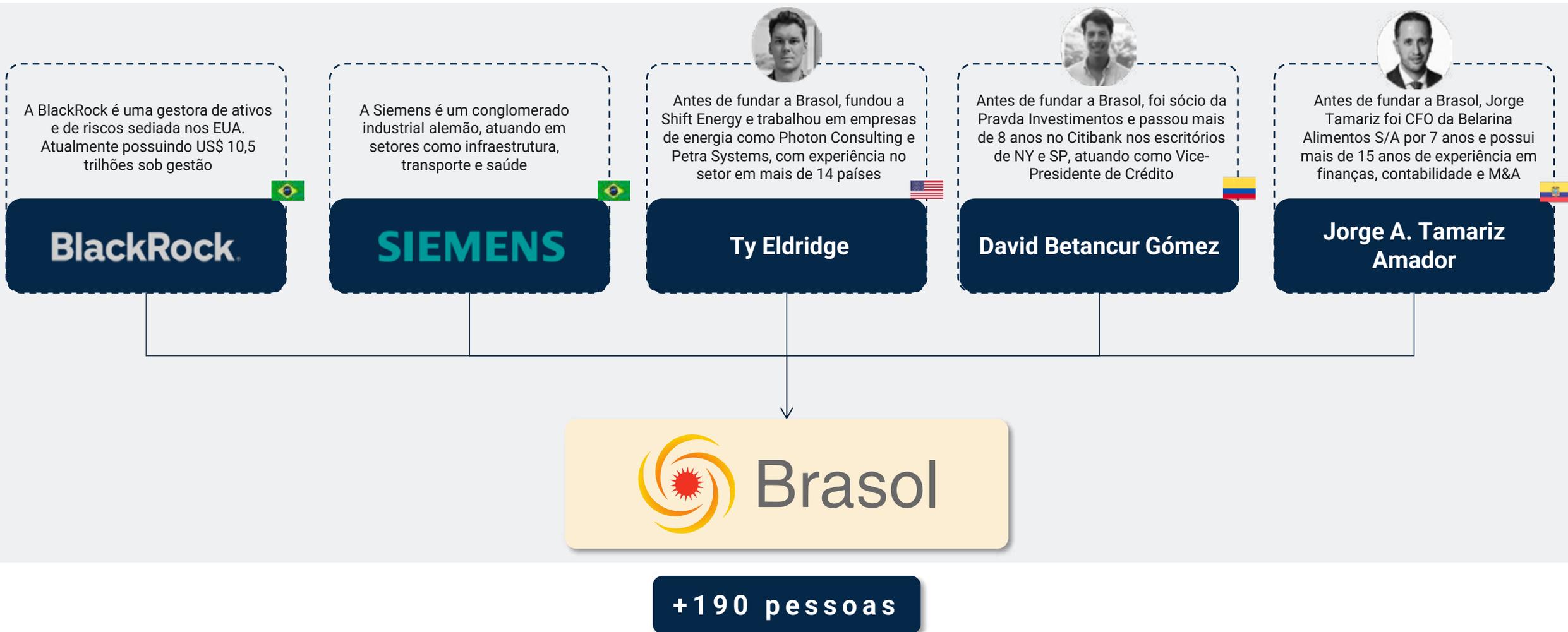
Transformamos CapEx em OpEx

Desconto de **5% a 50%** sobre as tarifas vigentes, sem a necessidade de investimento em CapEx pelo cliente

A Brasol fornece um amplo escopo de soluções atendendo a transição energética

Estrutura Societária

Investidores de primeira linha e executivos com *track record* global



Reunimos investidores globais de primeira linha e líderes com histórico comprovado de excelência

Climate Finance Partnership - BlackRock

Acionista de referência de classe mundial



Valor Finanças

Fundo da BlackRock para energia renovável capta US\$ 673 milhões

O consórcio mundial reuniu 22 investidores, entre governos, entidades filantrópicas e institucionais, e a demanda superou a meta de captar inicialmente US\$ 500 milhões

Por Adriana Cortes, Valor - São Paulo
22/11/2021 13h31 - Atualizado há 1 hora



<https://valor.globo.com/financas/noticia/2021/11/02/fundo-da-blackrock-para-energia-renovvel-capta-us-673-milhes.ghtml>

“A BlackRock levantou US\$ 673 milhões para o fundo “Climate Finance Partnership” (CFP). A iniciativa público-privada, criada para financiar a infraestrutura climática em países emergentes, tem como objetivo acelerar a transição global para uma economia zero em carbono, sem deixar países em desenvolvimento pelo caminho. O consórcio mundial reuniu 22 investidores, entre governos, entidades filantrópicas e institucionais. A demanda superou a meta de captar inicialmente US\$ 500 milhões (...)

Do total captado, US\$ 130 milhões vieram dos governos da França (Agência Francesa de Desenvolvimento), Alemanha (KfW Development Bank) e do Japão (Banco Japonês para a Cooperação Internacional), juntamente com o Grantham Environmental Trust, a Quadrivium Foundation, além de uma outra fundação privada e da TotalEnergies (...)

Um total de US\$ 523 milhões foi levantado com nomes como AXIS Capital, AP2, AXA, Dai-ichi Life Insurance, E.ON, Finnish Church Pension Fund, Mitsubishi UFJ Morgan Stanley, Mizuho Bank, MUFG Bank, o Richter Family Office, Standard Chartered Bank, Sumitomo Life e um grande fundo de pensão europeu.”

Valor Finanças

Divisão da BlackRock anuncia 1º investimento na AL, em empresa de energia limpa

Por Liara Theófilo, Valor - São Paulo
27/10/2023 09h05 - Atualizado há um ano



<https://valor.globo.com/financas/noticia/2023/10/27/divisao-da-blackrock-anuncia-1-investimento-na-al-em-empresa-de-energia-limpa.ghtml>



Equipe dedicada a gestão e investimentos



Carlos Bacha

CIO
Diretor de Gestão - CVM



Slavik Kalil

Diretor de Gestão - Anbima
CGA/CGE



Filipe Pontoglio

Gerente
Análise e Gestão



Eduardo Botto

Gerente
Análise e Gestão



William Wu

Analista
Investimentos



Leonardo Turiani

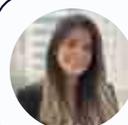
Analista
Investimentos



Lucas Souza

Estagiário
Investimentos

Equipe dedicada a jurídico, risco e operacional



Pâmela Ribeiro

Diretora
Jurídico e Compliance



David Betancur

Diretor
Operacional e Risco



Alice Xisto

Gerente
Jurídico e Compliance



Jackson Nascimento

Analista
Back-office

Back-up de
Compliance & Risco



Maisa Verdan

Estagiária
Júridica





Brasol

Seção 3

Term Sheet & Projeções Financeiras

Características do Fundo e da Operação



Termos e condições da operação a ser realizada

Brasol Renda Imobiliária Solar I - Fundo de Investimento Imobiliário

Data Pretendida	15/12/2024
Volume Máximo da Oferta	R\$ 430.000.000
Volume Garantido da Oferta	R\$ 267.000.000
Público alvo	Investidores Qualificados
Listagem	CETIP
Prazo	Indeterminado - Caso o fundo não seja listado em até 6 anos, o gestor terá um prazo adicional de 2 anos para liquidar os ativos e amortizar as cotas
Taxa gestor	0,90% a.a.
Taxa administrador / custódia	0,15% a.a.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + 9% a.a.
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Brasol Renewables Investment Company
Destinação dos Recursos	Aquisição, direta ou indiretamente, de ativos imobiliários de geração distribuída fotovoltaica

Retornos Esperados aos Investidores

Fundo com prazo indeterminado



		FLUXO PROJETADO																		
		dez-24	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	...	2043	2044	2045	...	2052	2053	2054
Receita Bruta do Ativo ¹	(R\$ MM)	-	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	70,6	54,7	54,7	54,7	6,2	5,9	4,7		
(-) Despesas do Ativo ²	(R\$ MM)	-	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2	-4,2	-2,7	-2,7	-2,7	-1,7	-1,7	-1,4			
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais ³	(R\$ MM)	-	1,8	2,3	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	1,1	1,0	0,3	0,3	0,3	-0,8	-0,8	-0,7		
(-) Despesas Financeiras	(R\$ MM)	-	-15,5	-22,2	-23,1	-23,1	-23,1	-23,2	-23,1	-23,2	-20,7	-13,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
(-) Taxa de Administração/Gestão/Custódia	(R\$ MM)	-	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,1	-4,1	-4,1	-2,2	-2,2	-1,7		
(-) Taxa de Performance	(R\$ MM)	-	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0		
(-) Outros Custos e Reserva de Lucro	(R\$ MM)	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0		
(=) Fluxo de Caixa Livre para Investidor	(R\$ MM)	-	47,3	41,2	41,5	41,4	41,3	41,1	41,1	40,9	41,5	48,1	47,2	47,2	47,2	1,4	1,2	0,8		
Valor da Transação	(R\$ MM)	426,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Taxa de Retorno Líquida ⁴	(% a.a. IPCA+)	9,5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

¹ Receita advinda dos contratos de BTS e CRIs

² Despesas com DRS, seguros e reservas de contingência

³ Resultado composto por receita atrelada a performance das usinas, custos de manutenção entre outros

⁴ Estudo de viabilidade considerando uma captação de R\$426,5 milhões e listagem dentro do período permitido

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Retorno líquido ao investidor de IPCA+ 9,5% a.a. carregando o ativo até o vencimento

Possíveis Upsides

O fundo tem a capacidade de se aproveitar de diversos possíveis *upsides* para melhora de retorno



Queda da NTN-B 35

Diminuição da NTN-B referência (2035) aumenta o spread do *benchmark* com o retorno para o investidor

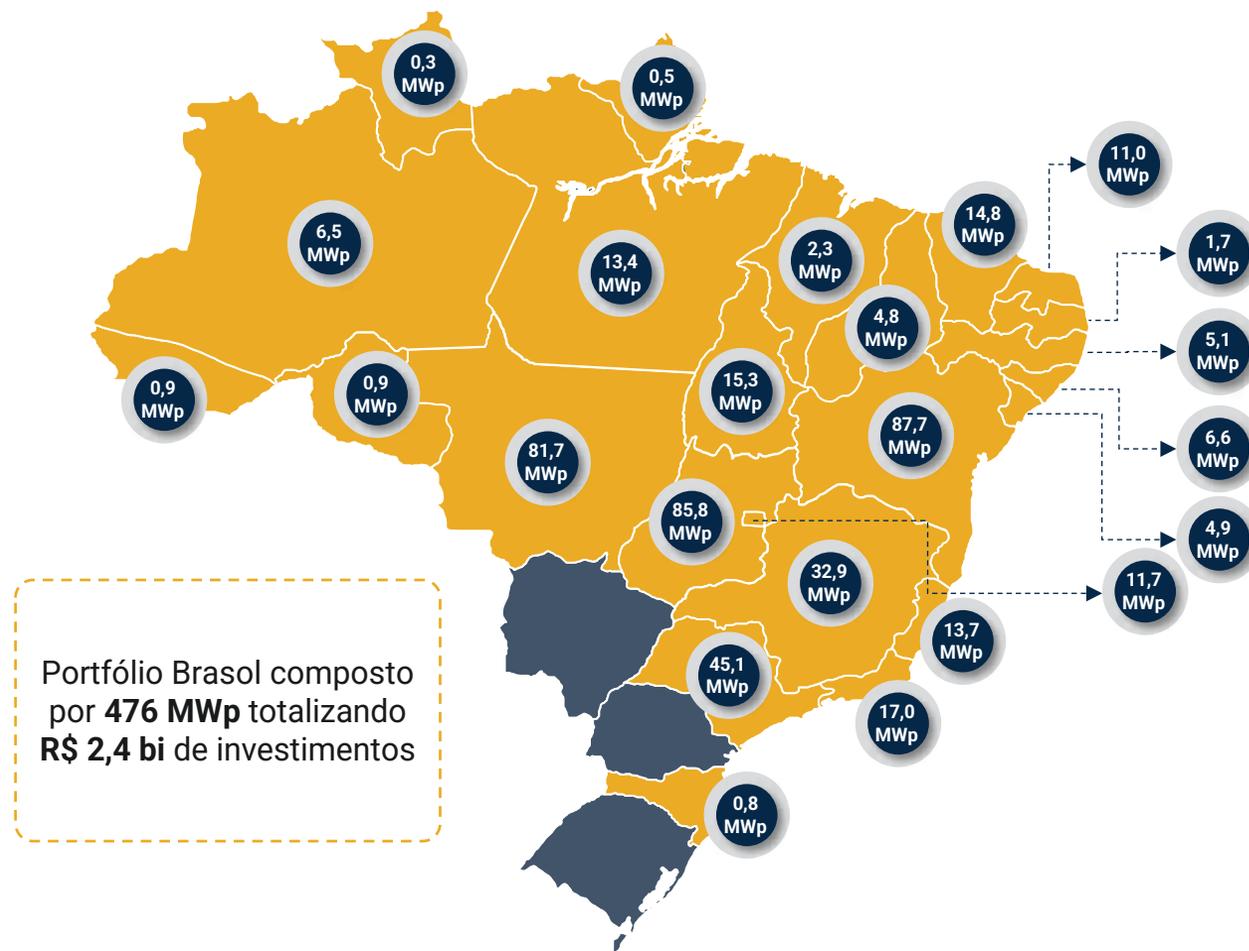


Alavancagem dos ativos

Capacidade de alavancagem dos ativos dentro do fundo aumentando o retorno

Possibilidade de Follow-ons

Ativos Brasol possibilitam crescimento do fundo para mais de R\$ 2 bi de AuM, com portfólio diversificado entre *high grade* e *high yield*



Potencial *upside* altamente materializável para o portfólio da primeira emissão e capacidade de novas emissões com ativos de primeira linha da Brasol



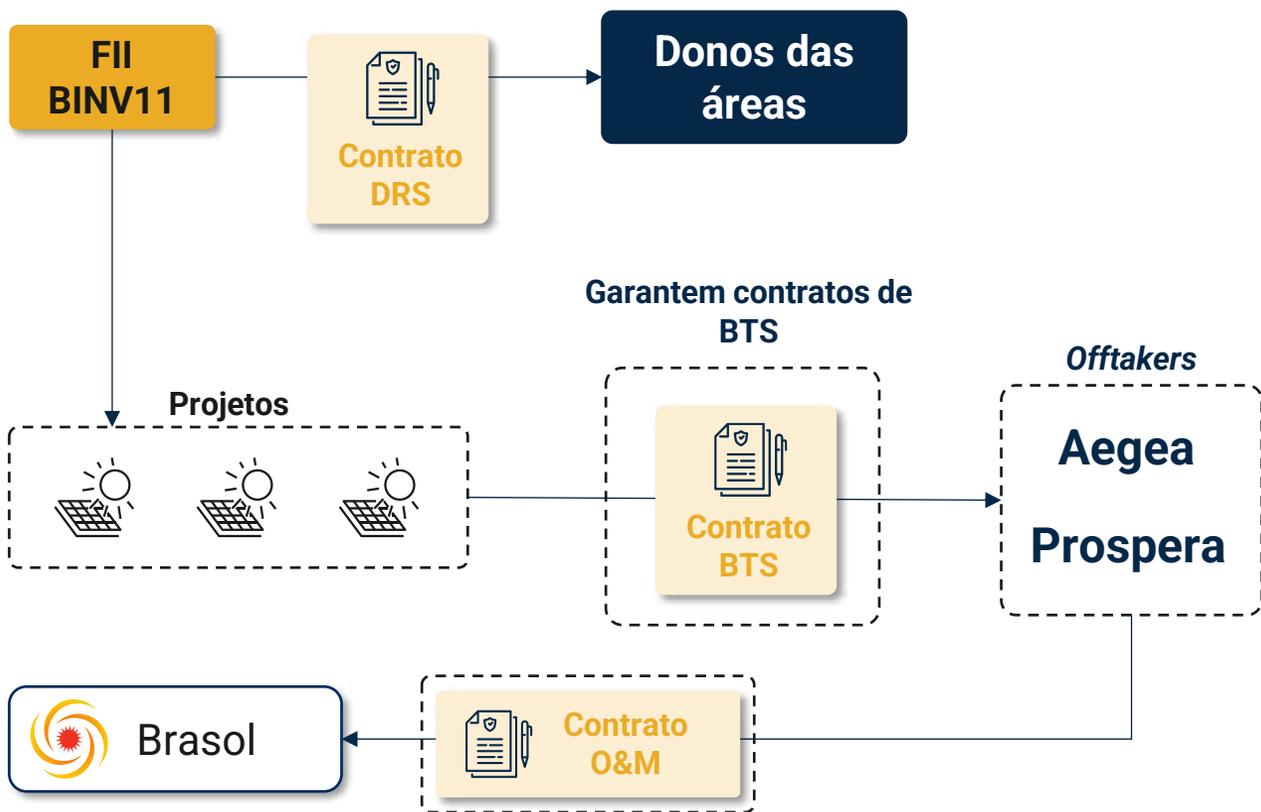
Brasol

Seção 4

Portfólio Aegea e Prospera

Fluxograma do Contrato

Estrutura contratual proposta para garantir o fornecimento de energia e a fixação de preços a longo prazo



A Brasol permanece realizando o O&M das usinas, correndo o risco da parte receita atrelada à performance do ativo

Fundo adquire o imóvel com a infraestrutura instalada, ficando com o contrato de locação a um preço fixo e corrigido anualmente pelo IPCA, independente da performance do ativo

Principais Pontos dos Contratos



Contrato de BTS

Contrato de locação atípico regido pela lei do inquilinato com valor fixo corrigido anualmente pelo ICPA



- Objeto do Contrato: Locação de infraestrutura (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória de 100% dos aluguéis remanescentes regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

- Procuração com a locatária, incluindo o direito de alterar a titularidade do relógio da usina em caso de inadimplência



Sem risco de *completion*

A aquisição dos ativos acontece com eles já operação e gerando energia há no mínimo 6 meses, e assim, eliminando o risco de construção

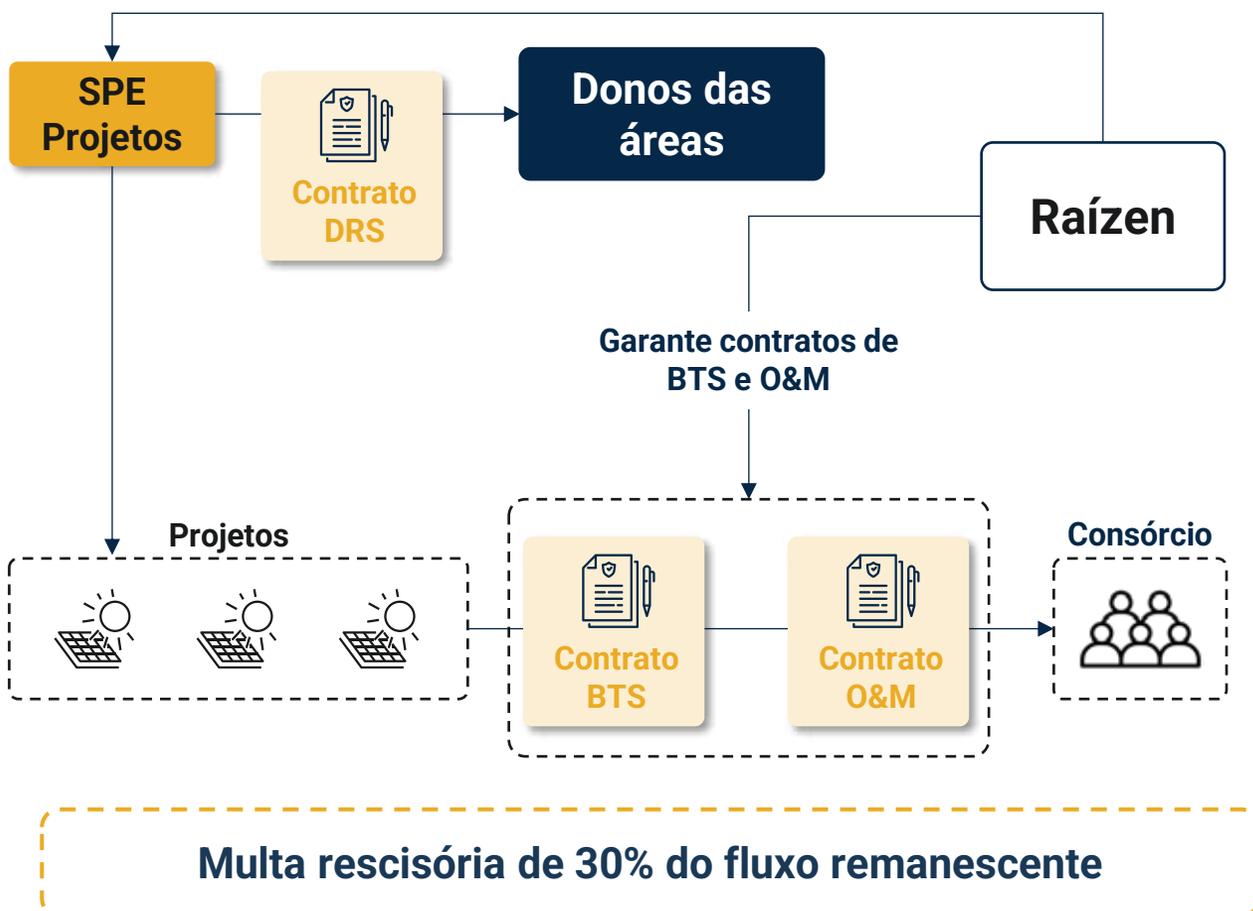


Brasol

Seção 5 Portfólio Raízen

Fluxograma do Contrato*

Estrutura contratual proposta para garantir o fornecimento de energia e a fixação de preços a longo prazo



*Com obrigação a performar, ou seja, sujeitas a cumprimento das obrigações por parte da locadora

Principais Pontos dos Contratos



Contrato de BTS

Contrato de locação atípico regido pela lei do inquilinato com valor fixo corrigido anualmente pelo ICPA

Contrato de O&M

Contrato de prestação de serviços regido pelo código civil com valor variável que garante desconto ao inquilino

Acordo de ajuste de preços (contratos de BTS e O&M):

Discrepância na produção de energia: Se a produção real de energia de um projeto for maior ou menor do que a produção esperada (*performance ratio*), os preços serão ajustados após um período de 6 meses de apuração

Pagamento parcelado:

- 1ª parcela: 84,2%
- 2ª parcela: 15,8%



Remuneração CDI

Durante os 6 meses de apuração de geração, os valores retidos para pagamento a prazo rendem CDI



Sem risco de completion

A aquisição dos ativos acontece com eles já operação e gerando energia há no mínimo 6 meses, e assim, eliminando o risco de construção

Estrutura contratual garante exposição à um risco de crédito de um offtaker AAA



Brasol

Seção 6 Portfólio Enersim

Fluxograma do Contrato

Acesso direto ao fluxo de caixa dos associados



- 1** Detentor do contrato é proprietário dos direitos inerentes dos contratos oriundos dos ativos
- 2** Contrato de locação de natureza imobilizaria com as associações geridas pela Enersim
- 3** Boletos de pagamento são emitidos mensalmente por um *servicer* terceirizado (Wattio)
- 4** Associados (+10.000 PFs e PJs) pagam em conta vinculada gerida pelo Santander
- 5** Santander realiza os pagamentos mensais conforme a cascata de prioridade de pagamento

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC

Garantias ao Contrato



Mitigadores de risco

Covenant

O valor total de arrecadação precisa ser, no mínimo, 125% do valor total do BTS

Garantias

Cessão Fiduciária

Cessão fiduciária de recebíveis da Associação Enersim

Step in energia

Garante ao proprietário o direito de assumir todos os direitos inerentes a produção de energia do projeto, podendo indicar outras unidades consumidoras para a compensação de créditos em caso de inadimplência do BTS

Step in Associação

Garante à Brasil o direito de assumir a gestão ou indicar um novo gestor para a associação em caso de inadimplência no BTS

Cascata de prioridade de pagamento (Exemplo Enersim 4 a 9)

(+)	Arrecadação total	R\$ 4.952k
(-)	Demanda (Energisa)	R\$ 596k
(-)	BTS	R\$ 2.469k
(-)	O&M	R\$ 200k
(=)	Resultado Líquido Enersim	R\$ 1.686k

Estrutura contratual garante exposição à um risco de crédito pulverizado (+10.000 associados)

Histórico de Performance Enersim 1 - 3

ENERSIM 1



Data de Conexão: 22/06/2023
Potência AC: 5 MW AC
Localização: Cuiabá, MT
1º BTS: 26/09/2023

ENERSIM 2



Data de Conexão: 16/11/2023
Potência AC: 5 MW AC
Localização: Cuiabá, MT
1º BTS: 26/02/2024

ENERSIM 3



Data de Conexão: 18/11/2023
Potência AC: 5 MW AC
Localização: Poconé, MT
1º BTS: 26/02/2024

R\$ (mil)	PERÍODO	BTS ENERSIM 1	BTS ENERSIM 2	BTS ENERSIM 3	(-) DRS ENERSIM 1-3	TOTAL BTS LÍQUIDO
	Set/23	138,1	-	-	(22,4)	115,8
	Out/23	475,0	-	-	(22,4)	452,6
	Nov/23	475,0	-	-	(22,4)	452,6
	Dez/23	476,5	-	-	(22,4)	454,1
	Jan/24	475,0	-	-	(22,4)	452,6
	Fev/24	477,2	137,1	2,0	(22,4)	594,0
	Mar/24	475,7	475,7	475,7	(22,4)	1.404,8
	Abr/24	475,7	475,7	475,7	(33,9)	1.393,3
	Mai/24	475,7	475,7	475,7	(33,9)	1.393,3
	Jun/24*	475,7	475,7	475,7	(33,9)	1.393,3
	Jul/24	475,7	475,7	475,7	(33,9)	1.393,3
	Ago/24	475,7	475,7	475,7	(35,2)	1.392,0
	Set/24	497,1	497,1	497,1	(34,8)	1.456,6
	Out/24	497,1	497,1	497,1	(34,8)	1.456,6
	Nov/24	497,1	497,1	497,1	(34,8)	1.456,6
	Dez/24	497,1	497,1	497,1	(34,8)	1.456,6

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS

Destques



18 meses
Operacionais – Enersim 1



13 meses
Operacionais – Enersim 2



13 meses
Operacionais – Enersim 3



R\$15.7M
Aluguéis arrecadados até nov/24



R\$17.2M
Aluguéis arrecadados até dez/24*

* Realizado + Projetado

Projetos operacionais com histórico consistente de receita mensal e zero histórico de inadimplência

Histórico de Performance Enersim 4 - 6

ENERSIM 4



Data de Conexão: 16/12/2023
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Cuiabá, MT
1º BTS : 26/04/2024

ENERSIM 5



Data de Conexão: 23/12/2023
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Sorriso, MT
1º BTS: 26/04/2024

ENERSIM 6



Data de Conexão: 21/03/2024
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Matupá, MT
1º BTS: 26/05/2024

R\$ (mil)	PERÍODO	BTS ENERSIM 4	BTS ENERSIM 5	BTS ENERSIM 6	(-) DRS ENERSIM 4-6	TOTAL BTS LÍQUIDO
	Set/23	-	-	-	-	-
	Out/23	-	-	-	-	-
	Nov/23	-	-	-	-	-
	Dez/23	-	-	-	-	-
	Jan/24	-	-	-	-	-
	Fev/24	-	-	-	-	-
	Mar/24	-	-	-	-	-
	Abr/24	456,4	3,8	-	11,8	448,4
	Mai/24	424,7	424,7	13,7	36,9	826,2
	Jun/24*	424,7	424,7	424,7	36,9	1.237,2
	Jul/24	424,7	424,7	424,7	36,9	1.237,2
	Ago/24	442,6	442,6	442,6	36,9	1.291,0
	Set/24	442,6	442,6	442,6	36,9	1.291,0
	Out/24	442,6	442,6	442,6	36,9	1.291,0
	Nov/24	442,6	442,6	442,6	36,9	1.291,0
	Dez/24	442,6	442,6	442,6	36,9	1.291,0

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS

Destques



12 meses

Operacionais – Enersim 4



12 meses

Operacionais – Enersim 5



9 meses

Operacionais – Enersim 6



R\$9.2M

Aluguéis arrecadados até nov/24



R\$10.5M

Aluguéis arrecadados até dez/24*

* Realizado + Projetado

Projetos operacionais com histórico consistente de receita mensal e zero histórico de inadimplência

Histórico de Performance Enersim 7 - 9



Destques

ENERSIM 7



Data de Conexão: 18/04/2024
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Matupá, MT
1o BTS : 26/07/2024

ENERSIM 8



Data de Conexão: 21/05/2024
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Cuiabá, MT
1o BTS: 26/07/2024

ENERSIM 9



Data de Conexão: 04/06/2024
Potência DC: 6,5 MWp
Localização: Cuiabá, MT
1o BTS: 26/09/2024

R\$ (mil)	PERÍODO	BTS ENERSIM 7	BTS ENERSIM 8	BTS ENERSIM 9	(-) DRS ENERSIM 7-9	TOTAL BTS LÍQUIDO
	Set/23	-	-	-	-	-
	Out/23	-	-	-	-	-
	Nov/23	-	-	-	-	-
	Dez/23	-	-	-	-	-
	Jan/24	-	-	-	-	-
	Fev/24	-	-	-	-	-
	Mar/24	-	-	-	-	-
	Abr/24	-	-	-	-	-
	Mai/24	-	-	-	-	-
	Jun/24*	-	-	-	-	-
	Jul/24	2,3	424,7	-	(42,1)	384,9
	Ago/24	442,6	442,6	-	(48,1)	837,2
	Set/24	442,6	442,6	318,7	(36,1)	1.167,9
	Out/24	442,6	442,6	442,6	(42,1)	1.285,8
	Nov/24	442,6	442,6	442,6	(42,1)	1.285,8
	Dez/24	442,6	442,6	442,6	(42,1)	1.285,8

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS

8 meses
Operacionais – Enersim 7

7 meses
Operacionais – Enersim 8

6 meses
Operacionais – Enersim 9

R\$5.2M
Aluguéis arrecadados até nov/24

R\$6.5M
Aluguéis arrecadados até dez/24*

* Realizado + Projetado

Projetos operacionais com histórico consistente de receita mensal e zero histórico de inadimplência

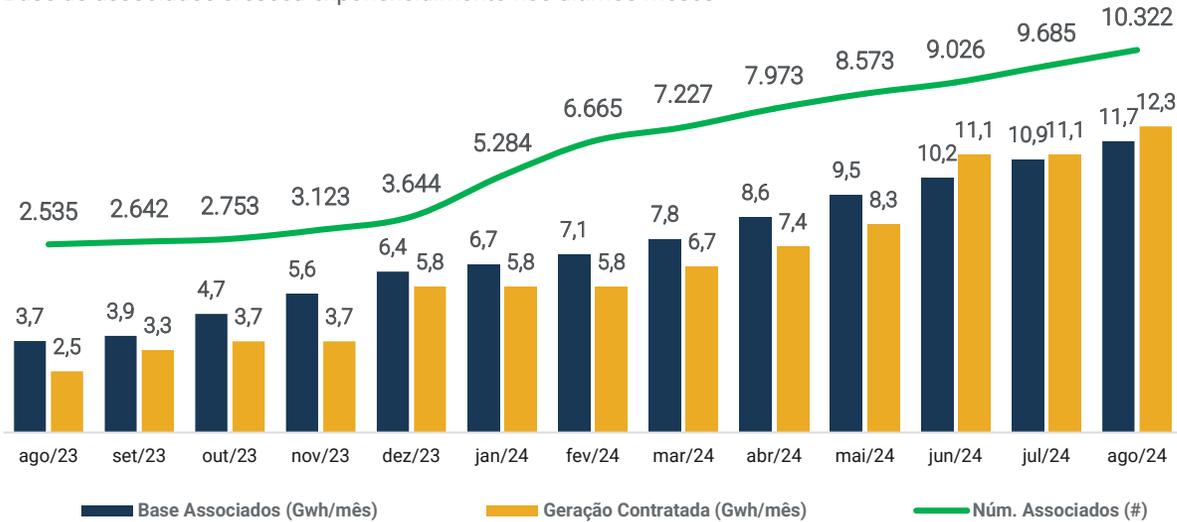


Associações Enersim

Alta capacidade de captura de clientes em estrutura jurídica consolidada a partir da Lei 14.300/22

HISTÓRICO DE CRESCIMENTO NO MODELO DE ASSOCIAÇÃO*

Base de associados cresceu exponencialmente nos últimos meses



PROCESSO DE ADESÃO A ASSOCIAÇÃO FACILITADO

- Associação aberta para Pessoas Físicas e Jurídicas
- Processo de adesão ágil com documentos simples e sem burocracia
- Início da compensação de energia em até 60 dias após a adesão
- Regulamentação favorável reduzindo entraves para entrada e saída de participantes
- Diluição de riscos pelo incremento da base de associados

Carteira de Associados

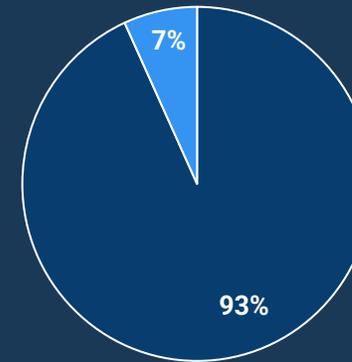
Carteira pulverizada

PERFIL DOS ASSOCIADOS*

■ Pessoa Jurídica (ticket médio - R\$1,8k/mês)

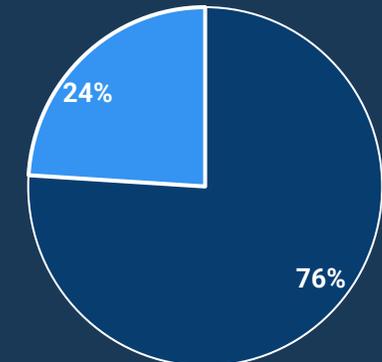
■ Pessoa Física (ticket médio - R\$411/mês)

Associados



Ago/24 - 11.685 associados

Faturamento



Ago/24 - Fat. R\$5,2 mm

DISTRIBUIÇÃO DA BASE DE CLIENTES*



Cuiabá	52%
Várzea Grande	13%
Rondonópolis	3%
Sinop	3%
Cáceres	2%
Lucas do Rio Verde	1%
+134 cidades	26%

Carteira de consumidores pulverizada mitiga risco de contraparte para o fundo

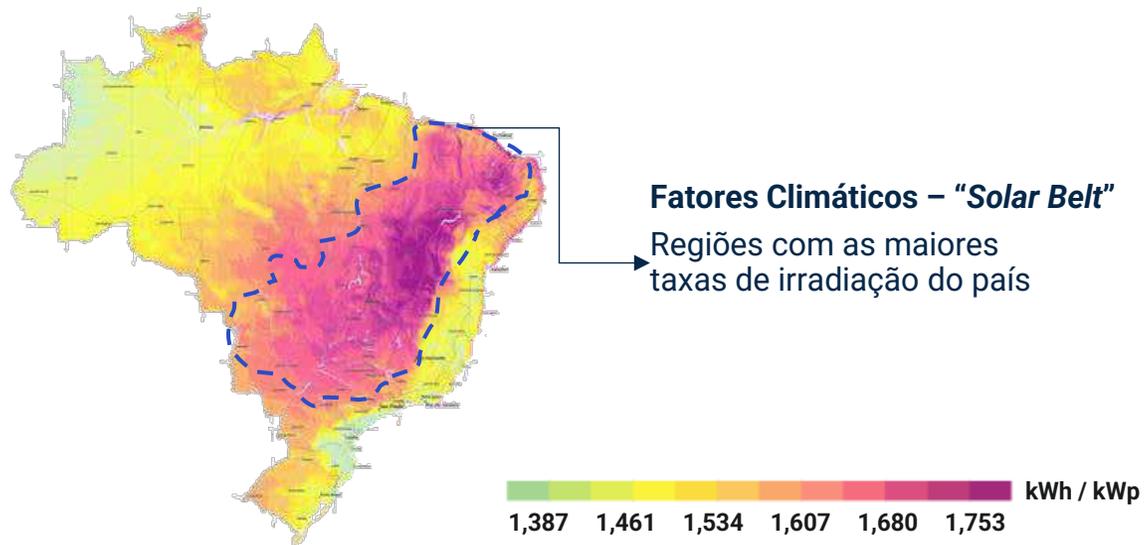


Brasol

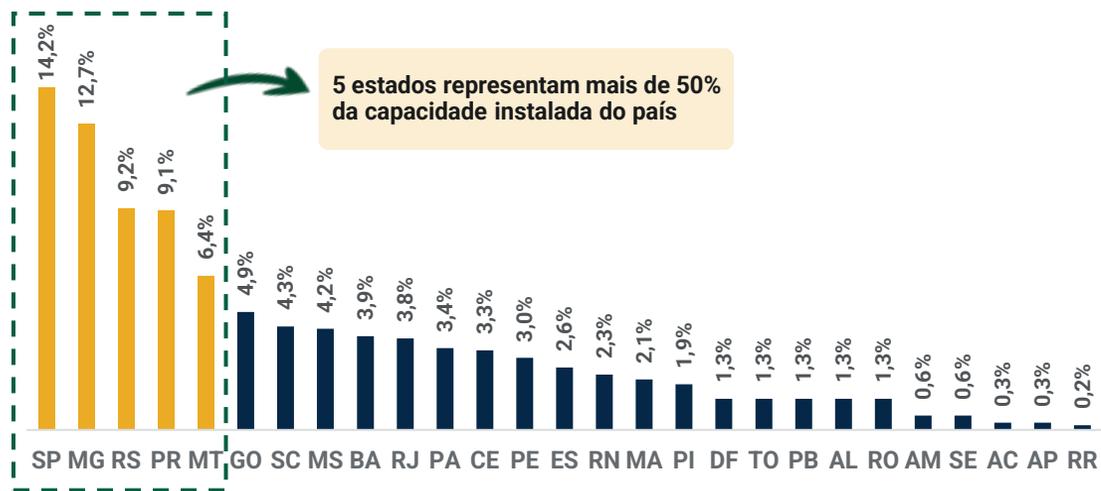
Seção 7 Análise de Mercado

Potencial Solar

O Brasil possui uma das maiores irradiações solares do mundo



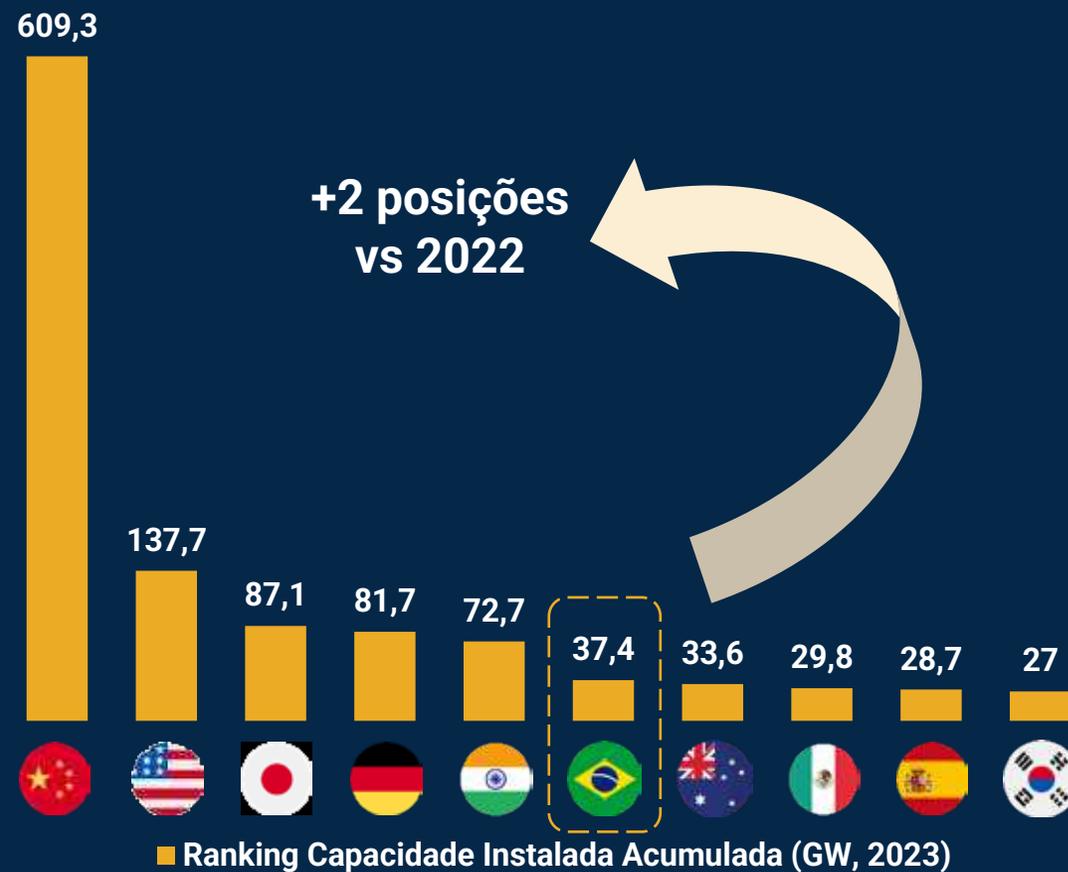
Capacidade instalada do Brasil por estado (MW)



Comparação entre países

Crescimento exponencial devido à um valor significativo de investimentos aliado a fatores geográficos benéficos

Forte relevância mundial em renováveis com capacidade para crescimento



Fundamentos do Setor

Os pilares que impulsionam o crescimento e a inovação no setor de energia sustentável

Fontes renováveis impulsionam a expansão da matriz energética:

- O Brasil possui um vasto potencial inexplorado de energia solar e eólica
- Crescente substituição de fontes poluentes por alternativas sustentáveis
- Os custos de implementação de parques solares e eólicos caíram significativamente nos últimos anos

Contratos de longo prazo asseguram fluxo de caixa estável:

- Os preços são ajustados pela inflação e determinados na contratação
- Contratos de *built to suit*, garantem previsibilidade nos fluxos financeiros

Regulação sólida proporciona estabilidade ao setor:

- O Brasil conta com um sistema regulatório robusto, liderado pela ANEEL

Crescimento Esperado:

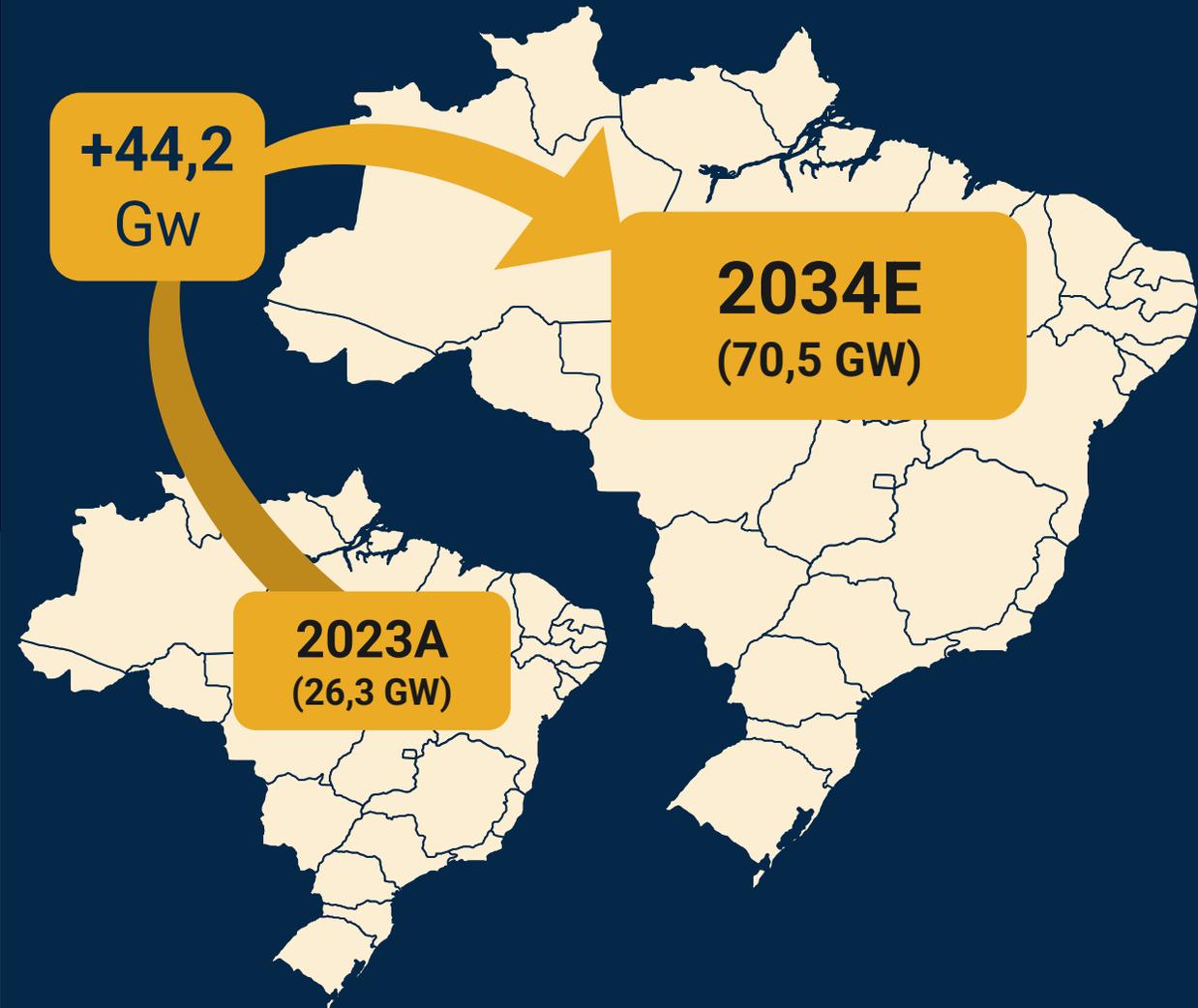
- A matriz energética brasileira deve crescer em 62 GW de capacidade instalada até 2029
- Mais da metade desse crescimento (52%) será representado por fontes renováveis, como energia eólica, solar, PCHs e biomassa

Expansão da Matrix Energética (GW)



Geração Distribuída

O Brasil está projetando um forte crescimento em sua capacidade instalada, consolidando sua posição como líder em energia sustentável





Brasol

Seção 8
0 Time

Descrição do Time (1/5)

A equipe inicial está pronta e em funcionamento



Carlos Bacha

Diretor de investimentos
15+ anos de experiência

Descrição

Bacharelado em Relações Internacionais (PUC Rio)
MBA em Finanças (PUC Rio)
Global Banking: *Fintech, Digital e Analytics* (Universidade de Columbia)

Carlos iniciou sua carreira em M&A na PlanCorp Investment and Advisory Group, passando posteriormente para funções em *Real Estate* no Banco Modal. Desenvolveu uma carreira de mais de 10 anos em dívida estruturada e crédito *high-yield* em renomados fundos e empresas de consultoria, como Gávea Investimentos (Associado), BRZ Investimentos (Associado), Patria Investimentos (VP) e Paramís Capital (Sócio). Durante esse período, ele trabalhou em mais de R\$ 5 bilhões em transações. Desde 2022, Carlos é o CIO da Brasol.

Trajatória

Experiência



Educação



Filipe Pontoglio

Portfolio Manager
14+ anos de experiência

Descrição

Bacharelado em Administração de Empresas (USP)
Especialização em Gestão de Negócios (Fundação Dom Cabral)

Filipe iniciou sua carreira na FG/A, onde atuou por quase 9 anos, chegando a posição de sócio. Em sequência, ocupou posições de gestão liderando equipes e iniciativas, em destaque a Leste, gestora de investimentos alternativos. Acumulou múltiplas experiências no segmento de agronegócio, *real estate* e gestão de investimentos. Especialista em estruturação de capital, análise de investimentos e transações de M&A. Graduado em Administração pela FEA/USP e Pós Graduado em Gestão pela Fundação Dom Cabral

Trajatória

Experiência



Educação



Descrição do Time (2/5)

A equipe inicial está pronta e em funcionamento



Eduardo Botto

Portfolio Manager
9+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Engenharia (UNICAMP)

Eduardo iniciou sua carreira no Banco Itaú como estagiário da unidade de negócios de cartões de crédito. Em seguida, foi para a BMPI Infraestrutura, onde trabalhou como analista, modelando e avaliando projetos de saneamento, com foco na em processos licitatórios de PPP e concessões. Em seguida, foi para a Trigger Participações gestora de Private Equity focada no setor de saúde. Associado e posteriormente sócio, responsável pela análise de novas oportunidades de investimento e acompanhamento ativo de empresas do portfólio.

Trajetória

Experiência



Educação



Alice Xisto

Gerente Jurídico e de Compliance
17+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Direito (UNICID)

Pós-graduação em Direito Empresarial (Universidade Mackenzie)
Pós-graduação em Gestão de Conflitos (Faculdade Innovare Hellinger Schule)

Alice iniciou sua carreira jurídica em escritórios de advocacia, passando posteriormente para funções em direito financeiro e imobiliário no Unibanco e no Banco BVA. Posteriormente, foi advogada sênior e diretora jurídica da franquia local da gestora de ativos V8 Investimentos e ocupou cargos jurídicos sênior nas gestoras de ativos Captalys e Polígono Capital.

Trajetória

Experiência



Educação



Descrição do Time (3/5)

A equipe inicial está pronta e em funcionamento



David Betancur

Diretor de Operações e Risco
12+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Economia (Georgetown University)

Formação em Economia e Finanças, possui Mestrado em International Finance and Monetary Theory pela Columbia University e Bacharelado em Economia pela Georgetown University. É cofundador e COO da Brasol, responsável pelo desenvolvimento de projetos de energia solar e infraestrutura de carregamento elétrico. No Citigroup, exerceu cargos de liderança em gestão de risco e reestruturação de portfólios de dívida distressed, além de experiência internacional em análise de risco de crédito.

Trajetória

Experiência



Educação



Pâmela Ribeiro

Diretora Jurídica e de Compliance
12+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Direito (Universidade Presbiteriana Mackenzie)

Especializada em compliance e direito corporativo, com certificação em Compliance Anticorrupção (CPA-A) e L.L.M em Direito Societário pelo Insper. Atualmente, é Diretora Jurídica e de Compliance da Brasol Renewables Investment Company e Chief Compliance Officer da Brasol, desenvolvedora de projetos de energia alternativa investida pela Siemens, sendo responsável pela estruturação das áreas de compliance e jurídica. Tem vasta experiência em M&A, planejamento societário, sucessório, e transações complexas, com passagens por renomados escritórios como KLA e Felsberg. Destaca-se pela liderança em auditorias jurídicas e na criação de políticas de conformidade.

Trajetória

Experiência



Educação



Descrição do Time (4/5)

A equipe inicial está pronta e em funcionamento



William Wu

Analista de Investimentos
4+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Administração de Empresas (FGV)

William começou sua carreira como estagiário de *Equity Research* no Santander, cobrindo o setor de energia e outros serviços públicos, onde foi responsável pela cobertura de empresas e pela preparação de relatórios de iniciação. Posteriormente, trabalhou como estagiário de *Venue Acquisition* na QMC Telecom, um provedor de infraestrutura digital, e como analista de *Equities* na Provence Capital, um *single family office*, cobrindo o setor de *Real Estate* onde foi responsável pela análise de *REITs*, *asset backed loans* e dívidas securitizadas.

Trajetória

Experiência



Educação



Leonardo Turiani

Analista de Investimentos
4+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Administração de Empresas (FGV)

Bacharel em administração de empresas pela Fundação Getulio Vargas, Leonardo foi membro e *head* na entidade de finanças durante a graduação. Em seguida, iniciou sua carreira na área de *investment banking* passando por duas das principais *boutiques* de M&A do País (JK Capital e IGC Partners). Após mais de 3 anos no setor de fusões e aquisições, se juntou ao time da Brasol Renewables Investment Company para apoiar na estratégia de investimentos e criação da Gestora.

Trajetória

Experiência



Educação



Descrição do Time (5/5)

A equipe inicial está pronta e em funcionamento



Slavik Kalil

Diretor de Gestão
23+ anos de experiência

Descrição

Bacharelado em Administração de Empresas (ESPM)
Programa de Negociação (Harvard Law School)

Slavik iniciou sua carreira em 2001 no HSBC Asset Management e, em 2002, aventurou-se no setor de REITs. Em 2003, fez a transição para a AZQUEST, dando suporte às mesas de operações, ao departamento de risco e ao departamento de vendas. Em 2006, fundou a FMD Partners, uma empresa de corretagem de ações. Em 2008, ingressou na RB Capital, uma empresa de crédito estruturado imobiliário, começando na unidade de *sell-side* até 2012, passando para a unidade de *buy-side* até 2017, quando o grupo foi vendido para o ORIX Group. Em 2018, ingressou na V2, um escritório unifamiliar, onde permaneceu até 23 de janeiro, quando fundou a SLA CAP, uma empresa de agência de colocação.

Trajatória

Experiência



Educação



Certificados



Jackson Nascimento

Operações e Back-Office
20+ anos de experiência

Descrição

Bacharel em Administração de Empresas (Centro Universitário Nove de Julho)

Graduado em Administração com ênfase em Comércio Exterior e ampla experiência em operações de *back-office* e gestão de risco no setor financeiro. Atuou na REAG Investimentos, onde desempenhou funções de controle de qualidade de processos, monitoramento de risco e implementação de políticas de compliance. Anteriormente, como sócio da Quadrante Investimentos, liderou equipes e processos de *back-office*, otimizando fluxos operacionais e assegurando a conformidade e eficiência das operações. Experiente em análise, melhoria de processos e gestão de controles internos, com competências em liderança de equipes multifuncionais.

Trajatória

Experiência



Educação





LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DESTINADA AOS "FATORES DE RISCO"



Brasol

Seção 9
Appendix



Tributação

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

I. IRF

Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR): Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF: Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

II. IOF

IOF/TVM: O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).



Ativos que poderão fazer parte do Portfólio do Fundo

UFV	MWp	UF	Cidade	COD	Concessionária	Offtaker
Matrix - ETO1	1,4	TO	Miracema do Tocantins	01/04/2025	ETO	Matrix
Matrix CPFL-Paulista1	1,3	SP	Orlândia	26/07/2024	CPFL-Paulista	Matrix
Matrix CPFL-Paulista2	1,3	SP	Orlândia	26/07/2024	CPFL-Paulista	Matrix
Matrix CPFL-Paulista3	1,3	SP	Lençóis Paulista	23/07/2024	CPFL-Paulista	Matrix
Matrix CPFL-Paulista4	1,3	SP	Lençóis Paulista	23/07/2024	CPFL-Paulista	Matrix
Matrix CPFL-Paulista5	1,3	SP	Lençóis Paulista	26/07/2024	CPFL-Paulista	Matrix
Matrix Mirassol	3,2	SP	Mirassol	26/06/2024	CPFL-Paulista	Matrix
PMN-AC	0,9	AC	Rio Branco	21/09/2021	Eletoacre	Pague Menos
PMN-AM	1,7	AM	Irlanduba	20/10/2021	AmE	Pague Menos
PMN-AP	0,5	AP	Porto Grande	15/07/2021	Equatorial AP	Pague Menos
PMN-RO	0,9	RO	Cacoal	18/06/2021	ERO	Pague Menos
PMN-RR	0,3	RR	Boa vista	27/04/2021	Roraima Energia	Pague Menos
PMN-TO	1,0	TO	Miracema do Tocantins	15/06/2022	ETO	Pague Menos
PMS Celesc	0,8	SC	Caibi	12/04/2024	Celesc	Pague Menos
PMS CPFL-Paulista	1,3	SP	Orlândia	30/12/2022	CPFL-Paulista	Pague Menos
PMS CPFL-Piratininga	0,3	SP	Porto Feliz	09/05/2023	CPFL-Piratininga	Pague Menos
PMS Elektro1	0,1	SP	Cosmorama	30/05/2022	Elektro	Pague Menos
PMS Elektro2	0,1	SP	Conchal	23/09/2022	Elektro	Pague Menos
PMS Enel-SP	1,7	SP	Juquitiba	28/04/2025	Enel SP	Pague Menos
PMNE Aram	1,2	CE	Russas	01/07/2020	Enel CE	Pague Menos
PMNE Luz do Sol	1,2	CE	Limoeiro do Norte	01/08/2020	Enel CE	Pague Menos
PMNE Paraipaba	1,2	CE	Morada Nova	01/08/2020	Enel CE	Pague Menos
PMNE Rei do Sol	1,2	CE	Trairi	01/10/2019	Enel CE	Pague Menos
PMNE Lencois	1,3	MA	Araioses	01/11/2020	Equatorial MA	Pague Menos
PMNE Garantido	1,1	MA	Araioses	01/10/2020	Equatorial MA	Pague Menos
PMNE Catole	1,3	PB	Catolé do Rocha	01/11/2020	EPB	Pague Menos
PMNE Sao Joao	0,4	PB	Catolé do Rocha	01/08/2020	EPB	Pague Menos
PMNE Frevo	1,3	PE	Arapina	01/03/2021	Celpe	Pague Menos
PMNE Patativa	1,3	PE	Arapina	01/03/2021	Celpe	Pague Menos
PMNE Sao Francisco	1,3	PE	Ouricuri	01/09/2022	Celpe	Pague Menos
PMNE Sao Jose	0,6	PE	Parnamirim	01/12/2021	Celpe	Pague Menos
PMNE Paulista	1,3	PI	Geminiano	01/02/2021	Equatorial PI	Pague Menos
Santa Colomba	25,0	BA	Cocos	01/07/2025	Coelba	Santa Colomba
Cataguases	6,3	MG	Cataguases	07/08/2024	ENF	Cataguases



Brasol

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO
BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")

ADMINISTRADO PELA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

COM GESTÃO DA

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS