

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.104.203/0001-48

("Classe" ou "Fundo")

ADMINISTRADO PELA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, CEP 22250-911, Botafogo, 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 61, Parte 2, 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/FII/PRI/2025/302, EM 09/10/2025

PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0PW3CTF009

Tipo ANBIMA: Fil Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), 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\$10,00 (dez reais) por Cota, sem considerar o custo unitário de distribuição ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,45 (quarenta e cinco centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança ao Fundo, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela **BRASOL SOLUÇÕES ENERGÉTICAS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.435.213/0001-65 ("Brasol Soluções").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 250.000.000,00*

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões 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, e vice-versa.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 6.250.000 (seis milhões e duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 31.250.000 (trinta e um milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais).

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede no Município e Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na 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 Gestora, com a intervenção anuência da 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. Adicionalmente, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, considerando o público-alvo da Classe, conforme disposto no Regulamento, a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

A administração fiduciária do Fundo e da Classe será realizada, nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04. 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 na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Flórida, nº 1.595, conjunto 61, Parte 2, 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 **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("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 definida abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, A PARTIR DE 16 DE OUTUBRO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, DA LEI 8.668, DA RESOLUÇÃO CVM 175 E RESPECTIVO ANEXO NORMATIVO III (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 15 A 40.

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 REGULAMENTO E NO ITEM 7.1 DESTA PROSPECTO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO 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.

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 ESTE PROSPECTO, 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 AGRT (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ("PROSPECTO") ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, 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, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À 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 DESTA 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 DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS A CLASSE E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

A DATA DESTA PROSPECTO DEFINITIVO É 09 DE OUTUBRO DE 2025.



ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

GESTORA



Brasol Renewables
Investment Company

COORDENADOR LÍDER



investment
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR

DEMAREST

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA





(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	4
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	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
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 aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	12
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	13
4. FATORES DE RISCO.....	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	17
5. CRONOGRAMA.....	43
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	45
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	47
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	49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	49
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)	49
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	49
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	51
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	53
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	53
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	55
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	57
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	58
8.4 Regime de distribuição.....	58
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	58
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	60
8.7 Formador de mercado	60
8.8 Contrato de estabilização.....	60
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	60
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	61
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.....	63

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	65
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.....	67
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	69
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	71
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	76
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	85
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.....	85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora	89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	89
14.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico dos prestadores de serviços contratados em nome do Fundo	89
14.5 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.....	90
14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	90
14.7 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	91
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	95

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO	105
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	139
ANEXO III	MINUTA DE PROCURAÇÃO	151
ANEXO IV	MATERIAL PUBLICITÁRIO	161

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 pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, incluindo seu Anexo Normativo III (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

A Oferta, a versão vigente do Regulamento, a contratação do Coordenador Líder para a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, entre outros atos, foram aprovados em 08 de outubro de 2025, por meio do *“Instrumento Particular de Constituição do Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”* (“Instrumento de Constituição”), conforme disposto no Anexo I deste Prospecto, e do *“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 II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças”* (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, a Administradora, o Coordenador Líder, a Gestora e a Brasol Soluções.

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.

O Fundo será registrado na ANBIMA, nos termos do artigo 81 e seguintes do Capítulo XII das *“Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”* da ANBIMA (“Regras e Procedimentos de AGRT”), bem como do artigo 38 do *“Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”* (“Código de AGRT”), ambos conforme suas versões vigentes.

A Oferta também será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no *“Código de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários”*, conforme em vigor (“Código de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com o Código de AGRT, os *“Códigos ANBIMA”*), das *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com os Códigos ANBIMA e as Regras e Procedimentos de AGRT, os *“Normativos ANBIMA”*), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

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

Características Gerais

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 1 (um) voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Oliveira Trust DTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“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.

Quóruns

Observados os quóruns previstos abaixo, as deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Por maioria entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia de Cotistas.

Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso 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 subitens (ii), (iv), (v), (x), (xii) e (xiii) do item I do Regulamento (Competência privativa).

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, conforme em vigor ("Investidores Qualificados" ou "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 em vigor ("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 do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, 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 (conforme definido abaixo), 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 ao Coordenador Líder 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 pela B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

Durante o período de 05 (cinco) anos contados da publicação do anúncio de encerramento da Oferta ("Prazo para Migração"), a Administradora, observada a recomendação da Gestora, poderá convocar determinadas Assembleias de Cotistas para deliberar sobre: **(i)** a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, 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; **(ii)** em caso de aprovação do item "(i)", a adesão pelos Cotistas às novas características do Fundo; e **(iii)** a forma de saída dos Cotistas presentes que não aderiram

aos termos do item “(ii)”, em caso de aprovação do item “(i)”, que poderá ser (iii.a) via adesão à nova subclasse de Cotas do Fundo a ser criada, cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado; ou (iii.b) à nova classe de fundo de investimento imobiliário a ser criada cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado.

A Assembleia de Cotistas para deliberação dos subitens “(i)” e “(ii)” do item II acima deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, nos termos do item IV.1 da Parte Geral do Regulamento, observado que: **(a)** o fundo que será listado (“Fundo Listado”) deverá possuir Patrimônio Líquido igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e **(b)** a nova subclasse de Cotas do Fundo ou a nova classe de fundo de investimento imobiliário a ser criada possuir um patrimônio líquido inferior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), as Cotas dos cotistas remanescentes serão automaticamente convertidas para negociação em ambiente de bolsa de valores, vinculando-os à decisão da Assembleia de Cotistas que aprovou a matéria.

Caso o subitem “(i)” do item II acima seja aprovado por Cotistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, os Cotistas que não se manifestarem em qualquer Assembleia de Cotistas mencionada no item II acima, terão suas Cotas automaticamente alteradas para o ambiente de negociação aprovado pelos demais Cotistas.

Caso ocorra a aprovação em Assembleia de Cotistas **(i)** da alteração prevista no item “(i)” acima, o Fundo passará a ter prazo indeterminado; e **(ii)** da alteração prevista no item “(iii)” acima, ambos o Fundo e a nova subclasse do Fundo ou nova classe de FII terão prazo indeterminado.

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 Imobiliários e Ativos de Liquidez 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 do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

Em caso de deliberação pelos Cotistas sobre incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, poderá ocorrer insuficiência de recursos ou liquidez para pagamento das solicitações de reembolso apresentadas por Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à assembleia. Nessa hipótese: **(i)** os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento do reembolso, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazos para cumprimento da obrigação de reembolso; e **(ii)** não será concedido o reembolso das cotas, devendo cada Cotista permanecer no Fundo até sua liquidação, sem possibilidade de saída imediata.

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.

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”) e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3; observado que a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, considerando o público-alvo da Classe, conforme disposto no Regulamento.

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\$10,00 (dez reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (“Preço de Emissão”).

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,45 (quarenta e cinco centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá qualquer cobrança ao Fundo, sendo que tais custos (incluindo o custo unitário de distribuição) serão arcados diretamente pela Brasol Soluções.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado, em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo); **(ii)** diminuído, em virtude

da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 31.250.000 (trinta e um milhões, duzentos e cinquenta mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ 312.500.000,00 (trezentos e doze milhões e quinhentos mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação. Caso haja o exercício do Lote Adicional, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro automático da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada, pela Classe ao Coordenador Líder, 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** aumentada, em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuída, em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para fins de esclarecimento, o Fundo conta com uma única Classe de Cotas.

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. Nos termos da Política de Investimento, a Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, em construção ou em desenvolvimento, bem como 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 à exploração comercial, residencial, logística, industrial, centros de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, ou locação por meio de contrato “atípico” na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*”, na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, ou ainda por meio de arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis investidos. A aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) será realizada diretamente pela Classe ou por meio de sociedade de propósito específico (“SPE”), podendo ocorrer por meio da aquisição do imóvel no qual os empreendimentos imobiliários serão realizados ou mediante aquisição de quaisquer direitos reais sobre esses bens imóveis, incluindo, sem se limitar, a direitos reais sobre superfície.

Entende-se por “Ativos Imobiliários” o conjunto dos seguintes ativos: **(i)** imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis (“Imóveis”), sendo certo que a aquisição dos Imóveis poderá ser realizada por meio de SPE; **(ii)** 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; **(iii)** ações ou cotas de SPE cujo objeto e atividades sejam preponderantemente compatíveis com as atividades permitidas aos FII; **(iv)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; **(v)** 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; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** 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; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas.

Os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional serão destinados à aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários que sejam compatíveis com a política de investimentos da Classe, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, NOS TERMOS E LIMITES DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

Sem prejuízo do disposto acima, a Classe, que será representada pela Gestora ao longo deste processo, encontra-se em processo de diligência legal dos Ativos Imobiliários listados no quadro abaixo, os quais compõem o *pipeline* de potenciais aquisições, pela Classe, com os recursos captados na Oferta. Referido processo compreende a análise jurídica, documental e regulatória dos ativos, incluindo a aquisição de direitos reais de superfície, conforme aplicável, e envolve, direta ou indiretamente, partes relacionadas e/ou empresas integrantes do grupo econômico da Gestora.

A efetivação das aquisições dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio da Classe. Não obstante, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério e conforme a disponibilidade financeira da Classe, alocar os recursos da Oferta em outros ativos compatíveis com a Política de Investimento prevista no Regulamento, observados os limites e ritos previstos na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.



Usina	Matrícula	Registro de Imóveis	Endereço	Cidade	Estado	Área
Ambev CDDs Celpa	M-1.660	Comarca de Brasil Novo/PA	Sítio IMC, designado na planta de Lote n 08-A da Gleba 11, Rodovia Transamazônica, Km 44	Brasil Novo	PA	0,88
Ambev CDDs CPFL - Piratininga	M-7.567	Comarca de Porto Feliz/SP	Bairro Avecuia, Rodovia Marechal Rondon, lado par, CEP 18540-000	Porto Feliz	SP	3,75
Ambev CDDs DMED	M-55.415	Comarca de Poços de Caldas/MG	Sítio Belas Águas, Estrada Velha de Botelhos Km 08	Poços de Caldas	MG	0,20
Ambev CDDs Elektro1	M-22.292	Comarca de Tanabi/SP	Sítio Nossa Senhora Aparecida, Rodovia Euclides da Cunha Km 504	Cosmorama	SP	0,50
Ambev CDDs Elektro2 / PMS Elektro 2	M-122.778	Comarca de Mogi Mirim/SP	Sítio Nossa Senhora da Conceição, Rodovia Estadual SP 332	Conchal	SP	0,25
Ambev CDDs ENF	M-11.862	4º Ofício da Comarca de Nova Friburgo/RJ	Rua Padre Vicente Próspero n.145, Area A-3-2	Nova Friburgo	RJ	0,08
Ambev CDDs ESS1	M-12.322	Comarca de Presidente Venceslau/SP	Estância Vô Ninha, Estrada Ninho das Cobras (Av.14/M12.322)	Pres. Venceslau	SP	0,11
Ambev CDDs ESS2	M-14.623	Comarca de Santo Anastácio/SP	Sítio Santa Mariana, Estrada de São Berto Km 02	Piquerobi	SP	0,15
Ambev CDDs ESS3	M-11.755	Comarca de Santo Anastácio/SP	Estância Cantinho do Brasileiro, Estrada São Bento	Piquerobi	SP	0,15
Ambev CDDs RGE - Sul	M-172.671	Comarca de Santa Maria/RS	Distrito de Arroio Grande, Estrada Municipal Norberto José Kiper (ERS 511)	Santa Maria	RS	3,50
Enersim 11	M-109.092	2º Ofício da Comarca de Cuiabá/MT	Fazenda 03 Irmãos, Rodovia Est Machado KM 15, CEP 78099-899	Cuiabá	MT	10,99
Enersim 13	M-1.866	1º Ofício da Comarca de Brasnorte/MT	Fazenda 16 de agosto, Rodovia MT 170 KM 80, CEP 78350-000	Brasnorte	MT	11,43
PMNE Rei do Sol	M-4.053	2º Ofício da Comarca de Trairi/CE	Sítio Serrote, as margens do rio Trairi, Trairi, Estado do Ceará	Trairi	CE	2,50
PMNE Lençóis	M-2.531	Comarca de Araióses/MA	Rua São Raimundo Nonato, s/nº, Rodeador, CEP 65.570-000	Araióses	MA	3,50
PMNE Garantido	M-2.656	Comarca de Araióses/MA	Rua das Mangueiras, MA 345, s/nº, Terreno Rural, CEP 65.570-000	Araióses	MA	3,00
PMNE Catolé do Rocha	M-23.667	1º Ofício da Comarca de Catolé do Rocha/PB	Avenida Dep. Américo Maia/PB-325, s/nº, Sítio Cajazeirinha, zona rural, CEP 58.884-000.	Católé do Rocha	PB	3,10
SPX 18 - Guararapes	M-18.241	Comarca de Guararapes/SP	Sítio São Jose - Bairro Corrego Frutal, CEP 16.700-000	Guararapes	SP	8,75
SPX 33 - Marataízes	M-4.101	Comarca de Marataízes/ES	Fazenda Buraca, Zona Rural, CEP: 29.345-000	Marataízes	ES	14,50
SPX 54 - Concórdia do Pará	M-628	Comarca de Concórdia do Pará/PA	Fazenda Novo Horizonte, ROD. PA-252 KM 01, Zona Rural,	Concórdia do Pará	PA	10,00

Usina	Matrícula	Registro de Imóveis	Endereço	Cidade	Estado	Área
			Município de Concórdia do Pará-PA			
Enersim 12	M-95.930	2º Ofício da Comarca de Cuiabá/MT	Fazenda Veras II - MT 402, Estrada do Machado - 78005-000	Cuiabá	MT	12,64
Santa Colomba	M-4.040	Comarca de Cocos/BA	Fazenda Portela, Estrada Cocos/Mambai, Km 175, Zona Rural, Cocos - Bahia.	Cocos	BA	2,25
Cataguases	M-35.780	Comarca de Cataguases/MG	Avenida Manoel Inácio Peixoto 860, Cataguases/MG	Cataguases	MG	0,04
Raízen - SPX 32 - São Mateus	M-56.856	Comarca de São Mateus/ES	Fazenda Vargem Grande, Estrada Rio Preto, 29946-650	São Mateus	ES	7,50
	M-56.857					
Raízen - SPX 36 - Conceição do Araguaia	M-34.922	Comarca de Conceição do Araguaia/PA	Fazenda Estrela Guia, município de Conceição do Araguaia, Estado do Pará, 68540-000	Conceição do Araguaia	PA	10,00
Raízen - SPX 40 - Itapecerica da Serra	M-124.063	Comarca de Itapecerica da Serra/SP	Rua Dario Mecatti e Estrada Borba Gato, nº 270, Bairro Aldeinha, Itapecerica da Serra - SP	Itapecerica da Serra	SP	8,50
Pague Menos - PMNE Luz do Sol	M-1.677	Comarca de Limoeiro do Norte/CE	Cidade de Limoeiro do Norte, Estado CE, CEP 62930-000	Limoeiro do Norte	CE	5,00
PMNE São João	M - 9.773	1º Ofício da Comarca de Catolé do Rocha/PB	Sítio Catolé de Baixo	Católé do Rocha	PB	1,00
PMNE Frevo	M-5.873	1º Ofício da Comarca de Araripina/PE	Estrada para Rancharia, Sítio Inácio - 56.280-000	Araripina	PE	4,00
PMNE São Francisco	M - 5.158	1º Ofício da Comarca de Ouricuri/PE	Rua Projetada, Bairro Canacui, Ouricuri/PE	Ouricuri	PE	4,00
PMS Celesc	M-17.302	Comarca de Palmitos/SC	Escola de Linha Rosario, Zona Rural, Caibi/SC	Caibi	SC	5,78
PMS CPFL- Paulista	M-34.711	Comarca de Lençóis Paulista/SP	Estrada para Antiga Pedreira Rondon, Zona Rural, CEP 18683-360	Lençóis Paulista	SP	2,94
PMS CPEL - Piratininga	M-68.919	Comarca de Porto Feliz/SP	Sítio Ouro Verde, Área B, Bairro Registro, Porto Feliz/SP	Porto Feliz	SP	0,50
Aegee RJ Prolagos	M-9.333	Comarca de São João da Barra/RJ	São Manuel area 4, Estrada da Jangada - 28200-000	São João da Barra	RJ	6,00

COM RELAÇÃO AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS NO QUADRO ACIMA, AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS REFLETEM, ATÉ A DATA DE PUBLICAÇÃO DESTE PROSPECTO, O CONJUNTO INTEGRAL DE DADOS QUE A GESTORA PODE DISPONIBILIZAR AO MERCADO.

A GESTORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, OPTAR PELA AQUISIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA, OU AINDA DECIDIR PELA NÃO AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS, PODENDO DIRECIONAR OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PARA OUTROS ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NO REGULAMENTO.

AINDA QUE SEJAM CELEBRADOS INSTRUMENTOS VINCULANTES VISANDO À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU DE DIREITOS REAIS DE SUPERFÍCIE SOBRE OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS NO QUADRO ACIMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS NEGOCIAÇÕES SERÃO CONCLUÍDAS COM ÊXITO. A EFETIVAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES PRECEDENTES, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO: (I) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DAS NEGOCIAÇÕES DOS TERMOS E CONDIÇÕES DEFINITIVOS

COM OS RESPECTIVOS DETENTORES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E À CELEBRAÇÃO DOS DOCUMENTOS FINAIS DA TRANSAÇÃO; (II) À CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO PROCESSO DE *DUE DILIGENCE* LEGAL E DOCUMENTAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS; E (III) À EFETIVA REALIZAÇÃO DA PRESENTE OFERTA, ALÉM DE OUTROS FATORES EXTERNOS E IMPREVISÍVEIS NESTE MOMENTO.

DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A CLASSE VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

CONCOMITANTEMENTE À REALIZAÇÃO DA OFERTA, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESSE FIM, PROCESSO DE AUDITORIA LEGAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DESCRITOS ACIMA, O QUAL COMPREENDE A ANÁLISE DOCUMENTAL E REGULATÓRIA DOS ATIVOS, INCLUSIVE EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DE DIREITOS REAIS DE SUPERFÍCIE, CONFORME APLICÁVEL E NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE. TAL PROCESSO PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDO DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES ENVOLVIDAS OU PODERÁ REVELAR PASSIVOS CONTINGENTES NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO, INCLUSIVE RELACIONADOS A PARTES RELACIONADAS OU EMPRESAS INTEGRANTES DO GRUPO ECONÔMICO DA GESTORA, QUE VENHAM A INVIABILIZAR A AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CLASSE EFETIVARÁ QUALQUER DAS AQUISIÇÕES INDICADAS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS MENCIONADOS NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE *DUE DILIGENCE*. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INDICATIVO, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA SERÃO NECESSARIAMENTE APLICADOS NOS ATIVOS ALI DESCRITOS.

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 aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Com relação à destinação de recursos da Oferta, a aquisição, pela Classe, de um ou mais dos 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 e respectivo Anexo Normativo III, uma vez que, nesta data, (i) tais Ativos Conflitados (i.a) são detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; ou (ii.a) encontram-se em processo de aquisição, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico e, momento da aquisição pela Classe, são detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e (ii) a Política de Investimento do Fundo permite a aquisição de outros ativos cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária que seja parte relacionada da Gestora ou integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, nos termos do art. 31 §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que a aquisição dos Ativos Conflitados, que poderá ocorrer 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, na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição dos Ativos Conflitados, será realizada a Assembleia Especial de Conflito de Interesses após a liquidação da Oferta e a respectiva integralização de Cotas em montante correspondente, ao menos, ao Montante Mínimo 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, a Administradora e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração, na forma do Anexo III a este Prospecto, que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Documentos de Subscrição, outorgando, assim, poderes ao escritório **Alves Ferreira e Mesquita Sociedade de Advogados**, com endereço na Avenida Magalhães de Castro

nº 4.800, Conjunto 132-A, Edifício Park Tower, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo/SP, terceiro independente à Gestora, para representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Especial de Conflito de Interesses que deliberará sobre a potencial aquisição dos Ativos Conflitados (“Procuração”) nos termos descritos neste Prospecto.

O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO NA FORMA ACIMA SERÁ FACULTATIVO E ESTARÁ SOB A CONDIÇÃO SUSPENSIVA DE 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 PROCURAÇÃO, 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 ADM.FUNDOS.ESTRUTURADOS@XPI.COM.BR OU JUR.FUNDOSESTRUTURADOS@XPI.COM.BR.

Em que pese a disponibilização da Procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Especial de Conflito de Interesses que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada, como um todo, uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

Desde que seja previamente aprovado no âmbito da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, a Classe poderá investir nos Ativos Conflitados indicados acima, sendo que não há uma ordem de prioridade para a aquisição de tais ativos, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Conflitados, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição dos ativos do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério da Gestora, observada a Política de Investimentos da Classe e o disposto no Regulamento.

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, nos termos do Regulamento.

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 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, estão 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 não aquisição dos Ativos Imobiliários do *pipeline* indicativo

Não obstante a previsão no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimento, os recursos captados na Oferta deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, o Fundo não possui, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição, tratando-se, portanto, de um fundo com estratégia genérica, cuja alocação será realizada conforme a viabilidade das oportunidades identificadas e compatíveis com a Política de Investimento. Sem prejuízo, a Classe encontra-se em processo de diligência legal de determinados Ativos Imobiliários listados neste Prospecto, os quais compõem o *pipeline* meramente indicativo de potenciais aquisições, pela Classe, com os recursos captados na Oferta.

A Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos Imobiliários mencionados no *pipeline* indicativo constante deste Prospecto, utilizando os recursos da Oferta conforme as condições comerciais, jurídicas e estratégicas aplicáveis, compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento.

Ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição dos Ativos Imobiliários, não há garantia de que as tratativas negociais com os respectivos vendedores serão concluídas com êxito. A efetivação das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando: (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e à celebração dos documentos finais da transação; (ii) à conclusão satisfatória do processo de *due diligence* legal e documental dos Ativos Imobiliários; e (iii) à efetiva realização da presente Oferta, além de outros fatores externos e imprevisíveis nesta data.

Nesse contexto, os Investidores devem estar cientes de que os ativos listados no *pipeline* indicativo na Seção “3. Destinação dos Recursos” são meramente indicativos e não constituem ativos previamente determinados para aquisição com os recursos da Oferta, sendo possível que a Classe venha a adquirir outros ativos não listados na relação indicativa. Tal circunstância poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe, portanto, o risco de que a escolha dos Ativos Imobiliários pela Gestora não se revele adequada, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

A auditoria legal conduzida no contexto da presente Oferta teve escopo limitado tão somente à verificação da veracidade das informações constantes da seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

Em razão dessa limitação, é possível que nem todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Imobiliários indicados no *pipeline* indicativo estejam devidamente identificados ou descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos-alvo em virtude do não atendimento de condições precedentes, ou a eventual identificação de passivos contingentes não considerados no Estudo de Viabilidade, poderá dificultar a composição da carteira do Fundo pela Gestora e/ou impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, os resultados dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; **II.** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; **III.** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **IV.** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e **V.** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a data de liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez dessas Cotas no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter essas Cotas como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e restrições à negociação

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 em ambiente de balcão após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas inscritas até o seu encerramento.

Ademais, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, considerando o público-alvo da Classe, conforme disposto no Regulamento, a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Tais restrições podem diminuir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar as Cotas, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir as Cotas poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará 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, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de mercado e 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 em 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro, 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 o Coordenador Líder, 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à: **(i)** demanda flutuante por ativos de base imobiliária; **(ii)** competitividade do setor imobiliário; **(iii)** regulamentação do setor imobiliário; **(iv)** surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e **(v)** tributação relacionada ao setor imobiliário.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 (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 Imobiliários 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; consequentemente, 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Possibilidade de Mudança do Ambiente de Negociação das Cotas

Durante o Prazo para Migração, a Administradora, observada a recomendação da Gestora, poderá convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre: **(i)** a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, desde que se trate de migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM; **(ii)** em caso de aprovação do item “(i)”, a adesão pelos Cotistas às novas características do Fundo; e **(iii)** a forma de saída dos Cotistas que não aderirem aos termos do item “(ii)”, conforme disposto no item II, alínea “C” do anexo I ao Regulamento.

Além disso, eventual migração para ambiente de bolsa poderá implicar na conversão automática das cotas remanescentes, caso o Fundo Listado represente 80% (oitenta por cento) ou mais do patrimônio líquido da Classe, vinculando os Cotistas à decisão da referida assembleia, conforme disposto no Regulamento. Essas alterações podem afetar adversamente a liquidez das cotas, a formação de preço e a execução da estratégia originalmente prevista, inclusive com potencial aumento de volatilidade e risco de descolamento entre valor patrimonial e preço de mercado, o que pode impactar os retornos esperados pelos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos do setor de geração distribuída

A Classe investirá em Ativos Imobiliários 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 Cotistas.

Ainda, a atividade de geração distribuída está legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022 (“Marco Legal da GD”) e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Módulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica, emitidos pela ANEEL. Referida agência reguladora ainda não revisou a sua regulamentação para adequá-la ao Marco Legal da GD. Dessa forma, mudanças regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos Ativos Imobiliários são ainda incertas, não podendo descartar que venham a alterar premissas nas quais os projetos estão sendo desenvolvidos. **NÃO HÁ COMO PREVER SE TAIS ALTERAÇÕES SERÃO BENÉFICAS À CLASSE E AOS**

PROJETOS OU SE, ALTERNATIVAMENTE, CAUSARÃO IMPACTOS NEGATIVOS AO SETOR E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DETIDOS PELA CLASSE; CONSEQUENTEMENTE, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE OS INVESTIDORES DA CLASSE E ATÉ INVIABILIZAR A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE.

Adicionalmente, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída é aplicado 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 qual 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 Imobiliários; consequentemente, há risco de tais interpretações afetarem a Classe e seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe poderá, conforme seu Regulamento, investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão negativamente 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 a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórias que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, consequentemente, 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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. 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 obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 Imobiliários estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeita 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 sujeita 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 que o pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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, consequentemente, 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 responsabilizada e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

Considerando que a Classe poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, ou constituir ônus sobre os Ativos Imobiliários após a aquisição pela Classe, o investimento em ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Ativos Imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários 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 pode ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, tais como 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 Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuem 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 que o pagamento de tais dívidas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação dos 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 de autorização de transferência, o que gera 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, consequentemente, aos Cotistas.

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, consequentemente, causar 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 ela tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

Probabilidade de ocorrência: Menor / **Magnitude do impacto negativo, caso concretizado:** 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 obrigada 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 deem 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 até o término do prazo de duração da Classe. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 poderá ser adversamente afetado. 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.

Considerando a possibilidade de a Classe investir 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 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 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 de a 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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. Eventual rentabilidade alvo 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 FGC.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 sejam 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, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, podem 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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 certificados de recebíveis imobiliários. 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 pela 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não aprovação de ativos em potencial conflito de interesse

Conforme previsto na Política de Investimento, a Classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários 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 até 100% (cem por cento) dos recursos captados no âmbito desta Oferta, 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.

Adicionalmente, destaca-se que os Cotistas serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração específica para fins de deliberação em Assembleia Especial de Conflito de Interesses. Caso a aquisição de ativos em potencial conflito de interesse envolva ativos não previamente listados na procuração originalmente outorgada, poderá ser necessária a obtenção de nova procuração e/ou a convocação de nova assembleia para deliberar sobre tais aquisições. Essa necessidade pode acarretar atrasos na implementação da estratégia de investimento da Classe e impactar negativamente os resultados esperados pelos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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 2011. 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 adotadas 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser ré 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 ela 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, consequentemente, 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 em vigor (“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 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 são recentes e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 como pela ANBIMA, de modo que não há garantia de que as informações contidas nestes documentos atendem aos 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 pelo Coordenador Líder. Nesta hipótese, a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. 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 Ativos de Liquidez em que a Classe venha a investir, bem como dependerão

dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada 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 Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 identificadas ou sanadas, 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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, consequentemente, seus resultados.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 ao 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 pulverizada, 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 consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 sujeitos a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade da Classe, sendo que a sua destituição 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco do Investimento em Ativos de Liquidez

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% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Embora a Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas poderão convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a aprovação de 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 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 aprovação de aportes adicionais de recursos 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 CVM 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 CVM 175; **(ii)** cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; **(iii)** liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou **(iv)** determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 Imobiliários 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 Imobiliários, 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 deverá ser deliberado em sede de Assembleia de Cotistas, tendo em vista a responsabilidade limitada da Classe.

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora caso os Cotistas não aprovem (i) a integralização de recursos adicionais em sede de Assembleia de Cotistas, e (ii) a assunção, pelos Cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários que têm 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 Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Imobiliários 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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, consequentemente, 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco Relativo ao Resgate das Cotas

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe podem ser contratados a taxas prefixadas 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que integrem a carteira da Classe ou que representem 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 obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 em vigor ("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 à locação, podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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:

- 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
- os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição e integralização das Cotas; e (iii) quaisquer outras datas relativas à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento e Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	09/10/2025
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	10/10/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/10/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/11/2025
5	Procedimento de Alocação	11/11/2025
6	Liquidação da Oferta	12/11/2025
7	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	07/04/2026

⁽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 “7. 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 “7. RESTRIÇÕES 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: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

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 II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina” ou “Anúncio de Início”); e

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 II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão”), 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 da Classe e da Oferta; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, 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 o Coordenador Líder comunicará 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, são considerados “Dia Útil” ou “Dias Úteis” exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Prospecto não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

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 trata-se da 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

Considerando que trata-se da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. Conforme disposto no Regulamento, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável.

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 trata-se da 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 conjunto do Coordenador Líder, 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. O Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 em ambiente de balcão após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Após a integralização das Cotas, os Cotistas poderão negociá-las no mercado secundário com Investidores classificados como Investidores Qualificados: (i) observados os prazos e as condições previstas no Regulamento, os procedimentos operacionais da B3, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador; e (ii) observado que a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Ademais, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, considerando o público-alvo da Classe, conforme disposto no Regulamento, a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

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 “4. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 40 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES CONSIDERADOS, AO MENOS, “QUALIFICADOS”, NOS TERMOS DO ARTIGO 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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) 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 alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta será submetida ao rito de registro automático, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Documento de Subscrição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à respectiva Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. 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, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro 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 registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder, o Fundo, a Administradora e a Gestora deverão divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, facultando-lhes, em caso de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, 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.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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 definido abaixo) 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 definido abaixo), 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 (“Critérios 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 Critérios 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 Critérios 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 Erro! Indicador não definido. DESTE PROSPECTO.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto 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 do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

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 deste Prospecto, a Oferta é destinada a Investidores Qualificados, 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 Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Instrumento de Constituição constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Códigos ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, inclusive as eventuais Cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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 automático da Oferta pela CVM; e **(b)** a disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação.

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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, inclusive para as Cotas do Lote Adicional, 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 do Coordenador Líder, nas quais 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 e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160 e 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;
- (ii)** 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 automático da Oferta pela CVM; e **(b)** a disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;
- (iii)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv)** observado o disposto no item "(v)" abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("Período de Subscrição"), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores;
- (v)** o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, até o limite do Montante Total da Oferta, sendo certo que eventual excesso de demanda será verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação, considerando o Lote Adicional (conforme definido abaixo);
- (vi)** o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição;

- (vii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, 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: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** 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: **(1)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(3)** incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; **(4)** conter informações acerca dos Ativos Conflitados, bem como modelo de Procuração, nos termos do Anexo III a este Prospecto, que poderá, a exclusivo critério de cada Investidor, ser outorgada no momento de celebração do Documento de Aceitação; e **(5)** 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;
- (viii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (ix) 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;
- (x) posteriormente ao registro automático da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;
- (xi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xii) 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; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; e **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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.

Critério de Rateio da Oferta

Caso, no âmbito da Oferta, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante de Cotas ofertadas, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, desde que seja atendido o Montante Mínimo da Oferta.

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores seja superior ao total de Cotas do Lote Adicional ofertadas, será adotado o critério de ordem de chegada para alocação das Cotas, considerando a data e horário de recebimento dos respectivos Documentos de Aceitação, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas. A alocação será realizada até o limite do montante total de Cotas do Lote Adicional ofertadas, respeitado o número inteiro de Cotas por Investidor, desconsiderando-se as frações de Cotas.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o critério de ordem de chegada, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma

garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 em ambiente de Balcão após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Liquidação

As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será admitida a utilização de bens e direitos e/ou ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

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 MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela 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, observadas as restrições previstas neste Prospecto. 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”). O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de Formador de Mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

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

R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, equivalente a 100 (cem) Cotas.

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 respectivo Anexo Normativo III, bem como da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II 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 o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “4. Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas”.

Relacionamento entre a Gestora e a XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder e Administradora

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si e, além do relacionamento decorrente da Oferta, o relacionamento se restringe a eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios e distribuição realizada pela XP Investimentos de fundos geridos pela Gestora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há, entre a Gestora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP Investimentos ou seu conglomerado econômico **(i)** vínculos societários existentes; **(ii)** financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP Investimentos para atuar na Oferta; e/ou **(iii)** transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP Investimentos poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo. A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a XP Investimentos não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, incluindo com relação a fundos administrados pela Administradora que contam com os serviços de custódia e escrituração pelo Custodiante e Escriturador.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a XP Investimentos, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da XP Investimentos, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à

contratação pela XP Investimentos. O Custodiante e o Escriturador e a XP Investimentos não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela Gestora. O Custodiante e o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos Imobiliários do Fundo

Com relação à destinação de recursos da Oferta, a aquisição, pela Classe, dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III, uma vez que, nesta data, tais Ativos Conflitados (i) são detidos, direta ou indiretamente, por parte(s) relacionada(s) da Gestora; ou (ii) encontram-se em processo de aquisição, por parte(s) relacionada(s) da Gestora e, momento da aquisição pela Classe, serão detidos, direta ou indiretamente, por parte(s) relacionada(s) 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 Conflito de Interesses de acordo com o quórum previsto no Regulamento, na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição dos Ativos Conflitados, será realizada a Assembleia Especial de Conflito de Interesses após a subscrição e integralização de Cotas em montante correspondente, ao menos, ao Montante Mínimo 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.

Outorga de Procuração – Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e 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 “4. Fatores de Risco” em especial o “Risco de potencial conflito de interesses” na página 18 deste Prospecto.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Documento de Aceitação, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração para fins de deliberação, em Assembleia Especial de Conflito de Interesses, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pela Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

Para maiores informações, vide Seção “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”, na página 12 deste Prospecto.

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 Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 87 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto abaixo, sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), quando aplicável, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil” e “Condições Precedentes”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso:

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços aqui previstos, incluindo, mas não se limitando, das áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da sua organização;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação dos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços necessários para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável (“Prestadores de Serviço”), bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pela Classe;
- (iii) obtenção do registro de funcionamento da Classe na CVM e obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário administrados e operacionalizados pela B3, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, **(a)** do Ato de Aprovação; **(b)** do Contrato de Distribuição; **(c)** dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina, o estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”), os materiais publicitário e demais documentos da Oferta; e **(d)** dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175 e dos Normativos ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) se aplicável, a exclusivo critério do Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de registro da Oferta perante a CVM, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora no âmbito da Oferta e do procedimento de *backup*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (viii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

- (ix) anteriormente ao lançamento da Oferta, conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* dos ativos alvo descritos nos Documentos da Operação, conforme escopo acordado entre Gestora, Coordenador Líder e seus respectivos Assessores Legais, e de procedimento de *back-up* das informações constantes dos Documentos da Operação, em especial do Prospecto e do material publicitário, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares. Se aplicável, recebimento de declaração firmada pela Gestora, anteriormente ao início do *roadshow*, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Documentos da Operação (quando aplicáveis) que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder);
- (x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações solicitados pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Legais de forma suficiente, verdadeira, precisa, consistente e atual para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o Estudo de Viabilidade, sendo que a Gestora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) recebimento, pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final de: **(a)** opinião legal (*legal opinion*) do assessor jurídico do Coordenador Líder e do assessor jurídico da Gestora, sem ressalvas, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros pontos: (1) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos documentos da Oferta; (2) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Primeira Emissão, da Oferta e dos documentos da Oferta; (3) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Primeira Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Normativos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; e **(b)** confirmação escrita, de natureza factual, sobre: (1) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Primeira Emissão, nos termos do artigo 12, §2º, I da Resolução CVM 160; e (2) ausência de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("*Legal Opinion*");
- (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions*, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xiv) obtenção pela Gestora e suas respectivas afiliadas de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Operação junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar, de forma substancial, negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a realização da Oferta;

- (xviii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem de maneira relevante ou indiquem que possam vir a afetar de maneira negativa e relevantemente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xix) não ocorrência de alteração do controle, conforme a definição prevista na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Controle" e "Lei 6.404", respectivamente) da Gestora, que, cumulativamente, **(a)** implique a perda do Controle pelos controladores, conforme Lei 6.404; **(b)** faça com que a Gestora deixe de: (1) agir com autonomia no desenvolvimento de suas atividades junto à Classe; (2) cumprir seus deveres previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, sem qualquer alteração de curso em tais atividades ou no nível da prestação de tais serviços; e (3) assegurar, adicionalmente, a manutenção do previsto no Regulamento;
- (xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico, condição fundamental de funcionamento;
- (xxi) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora que impacte a Oferta da Classe no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxv) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) recolhimento, pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxvii) a Oferta deverá atender aos requisitos dos Normativos ANBIMA, quando aplicável;

- (xxviii) não ocorrência de qualquer evento de resilição involuntária, nos termos da Cláusula 9 e seguintes do Contrato de Distribuição;
- (xxix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, aqueles previstos na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) ou, ainda, desde que agindo em nome e interesse da Gestora, por qualquer sociedade controlada da Gestora (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”) pela Gestora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, agindo em seu nome e interesse;
- (xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora junto ao Coordenador Líder e seu Grupo Econômico no âmbito deste instrumento estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora, da Administradora ou de sociedade ou pessoa parte de seus respectivos Grupos Econômicos, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade ou pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxxiii) cumprimento, pela Gestora e/ou entidades do Grupo Econômico: (a) da legislação ambiental; (b) da Legislação Trabalhista Específica (conforme abaixo definido); e (c) da Legislação Trabalhista Ampla (conforme abaixo definido), exceto, exclusivamente para os itens (a) e (c), por aqueles que não sejam relevantes e sejam questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, conforme aplicáveis aos seus negócios (“Legislação Socioambiental”), observado que a Gestora deverá, na medida exigida por lei: **(1)** adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos, que tenha causado, ao meio ambiente e a seus empregados decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e **(2)** atender a todas as diligências relevantes e razoáveis exigidas para a consecução da sua atividade econômica, 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;
- (xxxiv) autorização, pela Gestora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxv) integral atendimento, pela Classe e pela Oferta, a todos os requisitos aplicáveis dos Normativos ANBIMA;
- (xxxvi) recebimento, pelo Coordenador Líder, anteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelos Assessores Legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos normativos aplicáveis à Oferta expedidos pela ANBIMA; e
- (xxxvii) a Gestora arcar com todo o custo da Oferta, conforme previsto no Prospecto.

Para os fins do disposto no inciso (xxxiii) acima, entende-se como: **(a)** “Legislação Trabalhista Específica”: a legislação trabalhista vigente especificamente com relação à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, inexistência de incentivo à prostituição, ou de qualquer forma de violação aos direitos relacionados à raça e gênero e direitos dos silvícolas; e **(b)** “Legislação Trabalhista Ampla”: a legislação e regulamentação trabalhista vigentes, especialmente aquelas relativas à saúde e segurança ocupacional.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a data de liquidação da Oferta, nos termos da Cláusula 5.1 acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto na Cláusula 5.7 abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, à observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles e/ou a seu Grupo Econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Observado o disposto acima, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, a Brasol Soluções pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação").
- (ii) Comissão de Distribuição: valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição") e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, o "Comissionamento").

O pagamento do Comissionamento acima descrito para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED), PIX ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

O Comissionamento será pago pela Brasol Soluções ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre o pagamento do Comissionamento a ser realizado ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

A Brasol Soluções declara que possui interesse direto na realização da Oferta, motivo pelo qual concorda em arcar com os pagamentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que tal pagamento será realizado em caráter definitivo e não reembolsável, sendo justificado pelo interesse da Interveniente Anuente na estruturação e distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, inclusive para fins de enquadramento tributário

O Comissionamento não inclui os honorários devidos ao assessor legal e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o término do Período de Vigência do Contrato de Distribuição, observado a periodicidade e prazos estipulados para o pagamento das remunerações aqui estabelecidas.

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.

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 caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ^(A)	3.125.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	333.771,44	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição ^(B)	6.250.000,00	2,50%	0,25	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	667.542,89	0,27%	0,03	0,27%
Assessores Legais	445.000,00	0,18%	0,02	0,18%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	63.737,78	0,03%	0,00	0,03%
CVM - Taxa de Registro	93.750,00	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Registro, Análise e Distribuição	60.500,00	0,02%	0,00	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	8.697,50	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	24.800,00	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	75.000,00	0,03%	0,00	0,03%
TOTAL A SER PAGO PELA BRASOL SOLUÇÕES	11.147.799,61	4,46%	0,45	4,46%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	11.147.799,61	4,46%	0,45	4,46%

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pela Brasol Soluções, empresa do grupo econômico da Gestora.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

- (A) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação").
- (B) **Comissão de Distribuição:** valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas que venham a ser emitidas em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição").

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração da Classe, conforme previsto no anexo I ao Regulamento, nos termos de acordo operacional celebrado entre o Coordenador Líder e a Gestora, a um percentual da Taxa Global devida pela Classe à Gestora, na periodicidade prevista no anexo I ao Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos Investidores.

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

(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, que segue anexo na forma do Anexo I ao Prospecto.

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 II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. 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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, ainda não há demonstrações financeiras a serem divulgadas.

(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	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Praia Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo CEP 22250-911, Rio de Janeiro - RJ E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br Telefone: (11) 97220-1906
Gestora	BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA. Rua Flórida, nº 1.595, conjunto 61, Parte 2, Cidade Monções, CEP 04565-001, São Paulo - SP E-mail: gestora@brasolinvest.com 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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição CEP 04543-907, São Paulo - SP E-mail: dcm@xpi.com.br com cópia para juridicomc@xpi.com.br Telefone: (11) 4871-4448
Assessor Legal do Coordenador Líder	DEMAREST ADVOGADOS Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201, Pinheiros CEP 05419-001, São Paulo - SP E-mail: mkondo@demarest.com.br Telefone: (11) 3356-1309
Assessor Legal da Gestora	PMK ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar CEP 05426-100, São Paulo - SP E-mail: stu@pmkadvogados.com.br 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. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico dos prestadores de serviços contratados em nome do Fundo

Custodiante e Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201 Rio de Janeiro - Rio de Janeiro Telefone: (21) 3514-0000 (21) 3514-1600
-----------------------------------	---

14.5 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, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

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

14.6 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 08 de outubro de 2025 sob o nº 0325202.

14.7 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.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu 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, 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. Os selos ANBIMA incluídos neste Prospecto não implicam recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, em que o resgate de cotas não é permitido, regido pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III, pelo Regulamento 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 o prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observada a possibilidade de alteração para prazo indeterminado, nos termos do item C do anexo I do Regulamento.

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

As informações exigidas pela regulamentação aplicável deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III 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 175 e seu respectivo Anexo Normativo III 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 ao público em geral, observado que a Oferta será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários, conforme definido na Seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto.

A Classe poderá adquirir Imóveis gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em: **(i)** letras financeiras do Tesouro Nacional, com prazo de vencimento compatível com o prazo da Classe; **(ii)** operações compromissadas lastreadas em Títulos Públicos Federais, desde que seja contratadas com qualquer instituição de primeira linha; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; e/ou **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

Amortização

A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

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

Taxa Global

A Classe está sujeita à Taxa Global de **(i)** caso o Patrimônio Líquido da Classe seja de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), 1,03% a.a. (um inteiro e três centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe; ou **(ii)** caso o Patrimônio Líquido da Classe seja acima de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), 1,02% a.a. (um inteiro e dois centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("**Taxa Global**"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

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

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://bric.com.br/> ("**Sumário de Remuneração**").

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais).

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Gestora fará jus a uma remuneração mínima mensal, conforme previsto abaixo, sendo que caso o montante integralizado esteja entre as faixas indicadas abaixo o valor mínimo será calculado *pro rata*:

Montante Integralizado (R\$)	Valor Mínimo Gestão (R\$ / mês)
100.000.000,00	72.500,00
250.000.000,01	181.250,00
312.500.000,00	226.562,50
500.000.000,00	362.500,00
2.000.000.000,00	1.450.000,00

Além da Taxa Global acima, a Administradora fará jus a taxa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de taxa de implantação, a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração.

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Breve Histórico da Administradora

Em 2014, a Administradora iniciou suas atividades no mercado de administração fiduciária, atuando exclusivamente com clubes de investimento a partir do final de 2018. Em dezembro de 2019, passou a retomar a administração fiduciária de fundos de investimento, com o objetivo de atender às demandas das gestoras de recursos do próprio Grupo XP, bem como de outras áreas da Administradora. Esse movimento buscou aprimorar a eficiência operacional e, sobretudo, assegurar uma experiência diferenciada para todos os clientes.

No decorrer de 2020, a Administradora intensificou sua operação, ampliando o escopo de atuação e estendendo seus serviços a gestores independentes, sem vínculo com o Grupo XP. Além disso, retomou a prestação de serviços de administração para fundos de investimento estruturados, incluindo fundos imobiliários e de participações.

A Administradora conta com uma equipe de profissionais altamente capacitados, que reúnem profunda vivência no mercado financeiro aliada a conhecimento sólido de diversos setores da economia brasileira. Essa combinação de competências promove uma gestão dedicada, focada na excelência e na continuidade dos serviços de administração fiduciária de fundos de investimento.

Breve Histórico 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.

A Gestora iniciou suas atividades de gestão de fundos imobiliários em dezembro de 2024, através da captação do Brasol Renda Imobiliária Solar I – Fundo de Investimento Imobiliário, que encerrou com uma captação total superior a R\$355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais). Informações sobre o fundo podem ser encontradas no site da Gestora (www.bric.com.br).

Regras de Tributação do Fundo

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

Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor ("Lei nº 9.779/99").

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias; **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários; **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93.

O IR 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.

Conforme prevê o artigo 32, §2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras, Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM"), 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.

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 FII 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 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.

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 IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF 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 pessoas jurídicas.

No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("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, conforme alterado. 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 devem integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, haverá a retenção do imposto de renda 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.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas 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; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, de acordo com as regras explicadas acima, conforme previsão da Lei nº 8.668/93.

Regra geral, os Cotistas não-residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor ("JTF"); e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos Cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Com base nos comentários acima, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado.

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 6.306/07. 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 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao imposto sobre operações de câmbio ("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).

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

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 estes.

O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme em vigor, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva o 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, a Administradora se reserva o direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

Na hipótese de alteração da legislação tributária brasileira, incluindo, mas não se limitando, à edição de lei ordinária, lei complementar, medida provisória, decreto ou ato normativo da Receita Federal do Brasil, bem como em decorrência de reforma tributária, que modifique, direta ou indiretamente, o tratamento tributário aplicável à Classe, ao Fundo ou aos seus Cotistas, a Administradora promoverá, no menor prazo possível, a adequação das práticas de apuração, recolhimento e retenção de tributos, de forma a observar a legislação vigente à época do fato gerador, podendo, para tanto, realizar ajustes nos procedimentos operacionais.

As modificações referidas no item anterior poderão implicar, conforme o caso: **(i)** a perda de benefícios fiscais; **(ii)** a alteração das alíquotas incidentes; **(iii)** a criação de novos tributos ou contribuições; ou **(iv)** a modificação da forma de apuração ou recolhimento dos tributos.

A Administradora e a Gestora não serão responsáveis por perdas, danos ou custos incorridos pelos Cotistas em decorrência de alterações na legislação tributária ou na interpretação conferida pelas autoridades fiscais, limitando-se sua obrigação à adoção das medidas necessárias para cumprimento da legislação aplicável e à divulgação tempestiva aos Cotistas das referidas mudanças e de seus impactos estimados.

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 Renewables Investment Company

ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renewables Investment Company

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administrador") e a **BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY – BRIC INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Flórida, nº 1.595, conjunto 61, Parte 2, Cidade Monções, CEP 04565-001, inscrita no CNPJ sob o nº 51.911.141/0001-05, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 22.401, de 13 de agosto de 2024, na qualidade de gestora do Fundo, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Anexo Normativo III", respectivamente), denominado "Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Fundo"), com classe única de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado de responsabilidade limitada ("Classe Única"), com prazo de duração de 5 (cinco) anos, contados da primeira integralização de cotas do Fundo, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério do Gestor, sendo destinada ao público em geral;
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), na forma do **ANEXO I** ao presente Instrumento de Constituição;
- (iii) Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175, no Anexo Normativo III e no Regulamento;
- (iv) Para fins de atendimento ao Artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175, estipular o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe Única;
- (v) Aprovar a indicação, pelo Administrador, do Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 279.902.288-07, com endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br e com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe Única, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

(vi) Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

a) **Auditor Independente:** a ser contratado pelo Administrador, em nome da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

b) **Custodiante e Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia e escrituração, por meio dos Atos Declaratórios nºs 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de (1) custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, e (2) escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

c) **Distribuidor Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de distribuição de cotas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas, nos termos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade ("Coordenador Líder").

(vii) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de cotas da Classe Única, todas nominativas e escriturais ("Cotas"), por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pelo Coordenador Líder ("Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente). A Primeira Emissão terá as características abaixo

a) **Regime de Distribuição:** distribuição pública primária, a qual será realizada no Brasil e estará sujeita ao rito de registro automático na CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

b) **Montante Total da Oferta:** o montante inicial da Oferta será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), representado por, inicialmente, 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas ("Oferta" e "Montante Total da Oferta") pelo Preço de Emissão, conforme abaixo definido ("Montante Inicial da Oferta"), sendo certo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em razão do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (ii) diminuído, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

c) **Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando

R\$ 312.500.000 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil reais), correspondente a 31.250.000 (trinta e um milhões e duzentas e cinquenta mil) Cotas.

d) Valor Unitário das Cotas: R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão").

e) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderão encerrar a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador ("Distribuição Parcial"). Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

f) Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas: as Cotas serão subscritas nos termos previstos nos documentos da Oferta, sendo integralizadas (1) em moeda corrente nacional, à vista, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3

g) Público-Alvo: a Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

h) Período de Distribuição: a subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

i) Negociação das Cotas: as Cotas serão depositadas para: (1) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (2) negociação, no mercado secundário, no Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Durante a colocação das Cotas, o investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador, 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. 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 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Fundo, representado pelo Gestor.

j) Aplicação mínima: R\$1.000,00 (mil reais), equivalente a 100 (cem) Cotas.

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

(viii) Submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo, da Classe Única e seu CNPJ;

(ix) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Constituição terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento e/ou no prospecto da Primeira Emissão.

O presente Instrumento de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874/2019 e no Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, sendo devidamente registrados perante a CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via

Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2025.

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

(Administrador)

Nome: Marcos Wanderley Pereira
CPF: 014.255.637-83
E-mail: marcos.wanderley@xpi.com.br

Nome: João Roberto Panzarín
CPF: 447.637.268-62
E-mail: joao.panzarin@xpi.com.br

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY – BRIC INVESTIMENTOS LTDA.

(Gestor)

Nome: Carlos Eduardo de Lima Bacha
CPF: 113.673.197-06
E-mail: cbacha@brasol.co

Nome: David Betancur Gómez
CPF: 235.709.658-64
E-mail: dbetancur@brasol.co

ANEXO A

(Regulamento segue na próxima página)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate/J4XHC-PVXVS-S3WM3-6PYKX>.

REGULAMENTO DO
BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 5 (cinco) anos, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observada a possibilidade de alteração para prazo indeterminado, nos termos do item C do Anexo I deste Regulamento.	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho
A. Prestadores de Serviço		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestora	Administradora	
BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY – BRIC INVESTIMENTOS LTDA. Ato Declaratório: 22.401, de 13 de agosto de 2024 CNPJ: 51.911.141/0001-05	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04	
Outros		
Custódia e Escrituração	Distribuição	
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. Ato Declaratório: Ato Declaratório: 11.484 de 27 de dezembro de 2010 (custódia) e 11.485 de 27 de dezembro de 2010 (escrituração) CNPJ: 36.113.876/0001-91	A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>"), nos termos da regulamentação aplicável.	
	B. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço	
I. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de cotas ("<u>Classe</u>" e "<u>Cotas</u>", respectivamente), todas as referências à Classe no regulamento do Fundo ("<u>Regulamento</u>") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa. II. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar		

os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

III. Nos termos do artigo 1.368-E da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não responderão pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas responderão pelos prejuízos que causarem ao Fundo quando procederem com dolo ou má-fé.

C. Supervisão e Gerenciamento de Riscos

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo ("Carteira"), atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

D. Remuneração dos Prestadores de Serviço

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas, observado o disposto no item "II" abaixo.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e a custódia qualificada dos ativos integrantes da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento ("Classe").

III. A Taxa Global, conforme definido abaixo, representa o somatório das Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação.

IV. Para fins de esclarecimento, a Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado, e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e gestão incorporadas na Taxa Máxima de Administração e Taxa Máxima de Gestão da Classe.

E. Encargos do Fundo

- I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente ("Encargos do Fundo"):
- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
 - (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
 - (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
 - (iv)** honorários e despesas do auditor independente do Fundo e/ou da Classe ("Auditor Independente");
 - (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da Carteira;
 - (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
 - (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
 - (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços do Fundo e/ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
 - (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira;
 - (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
 - (xi)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
 - (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
 - (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira;
 - (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, incluindo despesas com roadshow e estratégias de marketing para a divulgação da oferta e/ou admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
 - (xv)** Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
 - (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
 - (xvii)** Taxa Máxima de Distribuição, se aplicável;
 - (xviii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
 - (xix)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

- (xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
 - (xxi) taxa de performance, se houver;
 - (xxii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
 - (xxiii) Taxa Máxima de Custódia;
 - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
 - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
 - (xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou da Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta da Classe poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

F. Assembleia de Cotistas

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:
- (i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
 - (ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;
 - (iii) a emissão de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição de novas Cotas;
 - (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua Classe;
 - (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
 - (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe;
 - (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
 - (viii) a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
 - (ix) alteração do Prazo de Duração do Fundo e da Classe;
 - (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à taxa de performance (se aplicável), exceto quando a alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos da Resolução CVM 175;

(xiv) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(xv) alteração nos quóruns de deliberação definidos neste Regulamento.

II. Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de quaisquer taxas devidas a prestador de serviços.

III. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, observado o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

IV. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

V. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

VI. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

VII. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

VIII. Observados os quóruns previstos no item IV.2 abaixo, as deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto. Por maioria entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia de Cotistas.

IX. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

- X.** Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso 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 subitens (ii), (iv), (v), (x), (xii) e (xiii) do item I (Competência privativa).
- XI.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xv) do item I acima, dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.
- XII.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.
- XIII.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.
- XIV. Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas no dia anterior a data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.
- XV.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.
- XVI.** A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. Fatores de Risco Gerais

- I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**
- II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DA CARTEIRA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.**
- III.** Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.
- IV.** O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da política de investimentos e da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a Carteira possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua Carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas à Classe se aplicam exclusivamente à Carteira da própria Classe, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos, se for o caso.

VII. O Fundo e a Classe podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária que seja parte relacionada da Gestora ou integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na regulamentação em vigor e na política de investimento do Anexo I. Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, inclui-se, sem limitação, o Risco da Não Aprovação de Ativos em Potencial Conflito de Interesse, nos termos do Item M, III do Anexo I deste Regulamento.

VIII. OS FATORES DE RISCO E PRINCIPAIS PONTOS DE ATENÇÃO DA CLASSE ENCONTRAM-SE DETALHADOS NO ANEXO I DESTE REGULAMENTO E NOS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

H. Tributação Aplicável

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

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99").

III. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

IV. Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias ("LH"), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668/93.

V. O IR 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.

VI. Conforme prevê o artigo 32, §2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto

nº 6.306/07”), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras, Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”), 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.

VII. 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.

VIII. 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 FII 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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 IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF 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 pessoas jurídicas.

XII. No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“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, conforme alterado. 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 devem integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

XIII. Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada, haverá a retenção do imposto de renda 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.

XIV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas 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; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por

cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

XIV.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários, de acordo com as regras explicadas acima, conforme previsão da Lei nº 8.668/93.

XV. Regra geral, os Cotistas não-residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos Cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

XVI. Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

XVII. Com base nos comentários acima, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado.

XVIII. 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 6.306/07. 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 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

XIX. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao imposto sobre operações de câmbio ("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).

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

XXI. 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 estes.

XXII. O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

XXII.1. Por ocasião do aporte, a Administradora 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, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

XXIII. Na hipótese de alteração da legislação tributária brasileira, incluindo, mas não se limitando, à edição de lei ordinária, lei complementar, medida provisória, decreto ou ato normativo da Receita Federal do Brasil, bem como em decorrência de reforma tributária, que modifique, direta ou indiretamente, o tratamento tributário aplicável à Classe, ao Fundo ou aos seus Cotistas, a Administradora promoverá, no menor prazo possível, a adequação das práticas de apuração, recolhimento e retenção de tributos, de forma a observar a legislação vigente à época do fato gerador, podendo, para tanto, realizar ajustes nos procedimentos operacionais.

XXIV. As modificações referidas no item anterior poderão implicar, conforme o caso: (i) a perda de benefícios fiscais; (ii) a alteração das alíquotas incidentes; (iii) a criação de novos tributos ou contribuições; ou (iv) a modificação da forma de apuração ou recolhimento dos tributos.

XXV. A Administradora e a Gestora não serão responsáveis por perdas, danos ou custos incorridos pelos Cotistas em decorrência de alterações na legislação tributária ou na interpretação conferida pelas autoridades fiscais, limitando-se sua obrigação à adoção das medidas necessárias para cumprimento da legislação aplicável e à divulgação tempestiva aos Cotistas das referidas mudanças e de seus impactos estimados.

I. Informações Complementares

I. Serviço de Atendimento ao Cotista. Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: <https://www.xpi.com.br/administracaoofiduciaria> / tel.: 0800-77-20202.

II. Foro para solução de conflitos. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

III. Política de voto do Gestor. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

IV. Anexos. O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito

ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

V. Definição de “Dia Útil”. Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 (conforme definido abaixo). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da Carteira, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da Carteira, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

* * * * *

Anexo I

Classe Única de Cotas do Brasol Renda Imobiliária Solar II

Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")

Público-alvo: Público em Geral	Condomínio: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos, prorrogáveis por um período de até 2 (dois) anos adicionais, a critério da Gestora, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observada a possibilidade de alteração para prazo indeterminado, nos termos do item C do Anexo I deste Regulamento.
Responsabilidade dos Cotistas: limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

A. Objetivo da Classe e Política de Investimento

- I. Objetivo.** A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários, conforme definido abaixo.
- II. Política de Investimento.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, em construção ou em desenvolvimento, bem como 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 à exploração comercial, residencial, logística, industrial, centros de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, ou locação por meio de contrato "atípico" na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*", na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, ou ainda por meio de arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis investidos. A aquisição dos Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) será realizada diretamente pela Classe ou por meio de sociedade de propósito específico ("SPE"), podendo ocorrer por meio da aquisição do imóvel no qual os empreendimentos imobiliários serão realizados ou mediante aquisição de quaisquer direitos reais sobre esses bens imóveis, incluindo, sem se limitar, a direitos reais sobre superfície.
- II.1.** Para fins deste Regulamento, entende-se por "Ativos Imobiliários" o conjunto dos seguintes ativos: **(i)** imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, tais como benfeitorias a serem acrescidas aos imóveis ("Imóveis"), sendo certo que a aquisição dos Imóveis poderá ser realizada por meio de SPE; **(ii)** 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; **(iii)** ações ou cotas de SPE cujo objeto e atividades sejam preponderantemente compatíveis com as atividades permitidas aos FII; **(iv)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; **(v)** 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; **(vi)** cotas

de outros FII; **(vii)** 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; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

III. A Classe poderá adquirir Imóveis gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

IV. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da Carteira conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

V. A Classe adquirirá imóveis localizados no território brasileiro.

VI. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em: **(i)** letras financeiras do Tesouro Nacional, com prazo de vencimento compatível com o prazo da Classe; **(ii)** operações compromissadas lastreadas em Títulos Públicos Federais, desde que seja contratadas com qualquer instituição de primeira linha; **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; e/ou **(iv)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (“Ativos de Liquidez”).

VII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e neste Anexo I, e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

VIII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua Carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

IX. A aquisição dos Ativos Imobiliários 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 do Imóvel em uma SPE e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora poderá contratar, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Imobiliários, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

X. A Administradora, por recomendação da Gestora, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Imobiliários 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 à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

- XI.** Os Ativos Imobiliários 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 de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo I, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- XII.** A Classe poderá deter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situação de conflito de interesses, observadas as devidas aprovações e ratificações necessárias para a realização de tais operações, nos termos da regulamentação aplicável.
- XIII.** 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.
- XIV.** A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.
- XV.** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua Carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de Carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da Carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da Carteira à política de investimento, sem prejuízo das obrigações regulatórias aplicáveis à Gestora em caso de desenquadramento da Carteira.
- XVI.** De acordo com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 29 de setembro de 2025, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA), a Classe possui a seguinte classificação: (i) Mandato: multiestatégia; (ii) Tipo de gestão: ativa; e (iii) Segmento: multicategoria.

B. Cotas

- I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideais do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.
- I.1.** A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada emissão definidos no ato que aprovar a respectiva emissão.
- I.2.** A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta, inicialmente, por 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas, de série única, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício de lote adicional, ou diminuído considerando a possibilidade de distribuição parcial, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A Classe poderá iniciar suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 100.000.00,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas.
- I.3.** Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital

Autorizado”), sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável.

I.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos integrantes da Carteira, o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

I.4. Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a renúncia ao exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

I.4.2. A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção G (“Tributação Aplicável”) das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento.

III. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

III.1. No caso de novas emissões de Cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da Gestora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

III.2. A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras do direito de preferência e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.

IV. As novas Cotas emitidas conferirão a seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros iguais aos das demais Cotas já existentes.

V. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

V.1. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

V.2. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá formalizar, para a respectiva oferta, o documento de subscrição (ou documento equivalente) e o termo de adesão para atestar que tomou ciência: **(i)** do teor do Regulamento e deste Anexo I, **(ii)** do teor do prospecto relativo às cotas distribuídas, conforme aplicável, **(iii)** dos riscos associados ao investimento na Classe e no Fundo, conforme descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K da Resolução CVM 175, e **(iv)** da política de investimento descrita neste Anexo I.

C. Negociação

I. As Cotas poderão ser admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); e **(ii)** negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da 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").

I.1. A critério da Gestora, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. Caberá à Gestora, em conjunto com a Administradora, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, das sobras do direito de preferência e de montante adicional, observados os procedimentos operacionais viáveis e aplicáveis.

II. Durante o período de 05 (cinco) anos contados da publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão de Cotas ("Prazo para Migração"), a Administradora, observada a recomendação da Gestora, poderá convocar determinada Assembleia de Cotistas para deliberar sobre: **(i)** a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, 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; **(ii)** em caso de aprovação do item "(i)", a adesão pelos Cotistas às novas características do Fundo; e **(iii)** a forma de saída dos Cotistas presentes que não aderiram aos termos do item "(ii)", em caso de aprovação do item "(i)", que poderá ser (iii.a) via adesão à nova subclasse de Cotas do Fundo a ser criada, cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado; ou (iii.b) à nova classe de fundo de investimento imobiliário a ser criada cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado.

II.1. A Assembleia de Cotistas para deliberação dos subitens "(i)" e "(ii)" do item II acima deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, nos termos do item IV.1 da Parte Geral do Regulamento, observado que: (a) o fundo que será listado ("Fundo Listado") deverá possuir Patrimônio Líquido igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e (b) a nova subclasse de Cotas do Fundo ou a nova classe de fundo de investimento imobiliário a ser criada possuir um patrimônio líquido inferior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), as Cotas dos cotistas remanescentes serão automaticamente convertidas para negociação em ambiente de bolsa de valores, vinculando-os à decisão da Assembleia de Cotistas que aprovou a matéria.

II.2. Caso o subitem “(i)” do item II acima seja aprovado por Cotistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, os Cotistas que não se manifestarem em qualquer Assembleia de Cotistas mencionada no item II acima, terão suas Cotas automaticamente alteradas para o ambiente de negociação aprovado pelos demais Cotistas.

II.3. Caso ocorra a aprovação em Assembleia de Cotistas (i) da alteração prevista no item “(i)” acima, o Fundo passará a ter prazo indeterminado; e (ii) da alteração prevista no item “(iii)” acima, ambos o Fundo e a nova subclasse do Fundo ou nova classe de FII terão prazo indeterminado.

II.4. 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 Imobiliários e Ativos de Liquidez 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 do Fundo, observados os procedimentos descritos neste Anexo.

II.5. Em caso de deliberação pelos Cotistas sobre incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, poderá ocorrer insuficiência de recursos ou liquidez para pagamento das solicitações de reembolso apresentadas por Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à assembleia. Nessa hipótese: (i) os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento do reembolso, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazos para cumprimento da obrigação de reembolso; e (ii) não será concedido o reembolso das cotas, devendo cada Cotista permanecer no Fundo até sua liquidação, sem possibilidade de saída imediata.

D. Distribuição de Rendimentos

I. A Classe deverá distribuir aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

I.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago após o encerramento dos balanços semestrais, no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Farão jus aos rendimentos de que trata o item II acima os Cotistas que estiverem (i) inscritos no registro de Cotistas mantidos pelo Custodiante, quando as Cotas não forem objeto de depósito em entidade depositária; e/ou (ii) no registro de Cotistas da entidade depositária em que as Cotas estiverem listadas para negociação no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a Carteira, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos

que integram a Carteira e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

V. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano

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

E. Taxas e outros Encargos

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global devida pela Classe aos seus prestadores de serviço, conforme definido na parte geral do Regulamento.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração, disponível na página na internet da Gestora.

Taxa Global

I. A Classe está sujeita à Taxa Global de (i) caso o Patrimônio Líquido da Classe seja de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), 1,03% a.a. (um inteiro e três centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe; ou (ii) caso o Patrimônio Líquido da Classe seja acima de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), 1,02% a.a. (um inteiro e dois centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

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

III. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://bric.com.br/> ("Sumário de Remuneração").

IV. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal, de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais).

V. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Gestora fará jus a uma remuneração mínima mensal, conforme previsto abaixo, sendo que caso o montante integralizado esteja entre as faixas indicadas abaixo o valor mínimo será calculado *pro rata*.

Montante Integralizado (R\$)	Valor Mínimo Gestão (R\$ / mês)
100.000.000,00	72.500,00
250.000.000,01	181.250,00
312.500.000,00	226.562,50
500.000.000,00	362.500,00
2.000.000.000,00	1.450.000,00

- VI.** Além da Taxa Global acima, a Administradora fará jus a taxa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de taxa de implantação, a ser paga em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira Taxa de Administração.
- VII.** A Administradora pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração global.
- VIII.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IX.** Os impostos incidentes sobre a remuneração a ser paga ao Administrador, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF, serão acrescidos aos valores mencionados nas cláusulas acima de Taxa Global.

Taxa Máxima de Custódia

- I.** A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$6 .500,00 (seis mil e quinhentos reais).
- II.** A taxa máxima de custódia está incluída na taxa de administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.
- III.** A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Taxa Máxima de Distribuição

- I.** Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição").
- II.** Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://bric.com.br/>.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.
Taxa de Performance	
20% (vinte e por cento) do que exceder o Benchmark. Benchmark: IPCA + 9% (nove por cento) ao ano	

- I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas máximas de administração e gestão (quando vigente) indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe, enquanto as taxas mínimas de administração e gestão (quando vigente) indicadas não consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.
- II.** As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cálculo do disposto acima: **(i)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

FORMA DE CÁLCULO

- I.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Custódia serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- II.** A Gestora fará jus a uma taxa de performance em virtude do desempenho da Classe, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) dia útil do imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho), diretamente pela Classe à Gestora ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times (VB - VA)$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração da Performance.

VB: (Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Taxa de Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão.

Benchmark das Cotas: variação acumulada do IPCA calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos acrescido exponencialmente de juros remuneratórios correspondentes a 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

- II.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, ajustado por eventuais amortizações ocorridas no período.
- III.** Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.
- IV.** A Taxa de Performance 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.
- IV.5.** Também incidirão sobre a Classe as taxas de performance e de qualquer outra natureza cobradas pelos fundos investidos, sendo certo que tais taxas não incidirão sobre a Classe diretamente, mas serão redutores do valor da Cota dos fundos investidos e, conseqüentemente, da Cota da classe para fins do cálculo da Taxa de Performance.
- V.** A Classe não possui taxa de ingresso ou de saída.
- VI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.
- VII. Outros Encargos:** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

F. Regras de Movimentação

- I. Transferência de Cotas:** As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente na B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas.
- II. Intervalo para atualização do valor da Cota:** Diariamente

G. Aplicação, Amortização e Resgate

- I. Amortização:** A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.
- I.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.
- II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.
- II.2.** Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.
- III. Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e

adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas. Não será admitida a utilização de bens e direitos na integralização e no resgate de Cotas.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de Cotas.

H. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

I. A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de carteira de valores mobiliários, na respectiva categoria, observado o disposto neste Anexo I, na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

I.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

II. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia.

II.2.1. A Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item 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

da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.4. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora 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.

II.5. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora 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.

II.6. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

II.7. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira.

III. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas indicada acima.

III.1. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas indicada acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

III.2. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias, a contar da data da efetiva substituição, toda a documentação referida no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo

J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em sua Carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

K. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o

tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

III. Liquidação Antecipada. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em sede de Assembleia de Cotistas: **(i)** descredenciamento, destituição ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, os Cotistas, por meio da Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo(s), não alcancem quórum suficiente ou não deliberem sobre a liquidação da Classe; e **(ii)** ocorrência de patrimônio líquido negativo, após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos integrantes da Carteira da Classe.

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

L. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria>.

M. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

II. Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de Mercado; Riscos Relativos ao Ativo Imobiliário; Riscos Relacionados ao Investimento em SPEs; Riscos Relacionados à Destituição dos Prestadores de Serviços Essenciais; Riscos de Potenciais Conflitos de Interesses; Risco da Não Aprovação de Ativos em Potencial Conflito de Interesses; Riscos Relacionados à Legislação Tributária; Risco da Marcação a Mercado; Risco de Concentração; Riscos Relativos ao Setor Imobiliário; Relativos à Ofertas Públicas; e Demais Riscos.**

III. Risco da Não Aprovação de Ativos em Potencial Conflito de Interesse: conforme previsto na política de investimento, a Classe poderá deter 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 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 pretendida 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.

IV. Possibilidade de Mudança do Ambiente de Negociação das Cotas: Durante o Prazo para Migração, a Administradora, observada a recomendação da Gestora, poderá convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre: (i) a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, desde que se trate de migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM; (ii) em caso de aprovação do item "(i)", a adesão pelos Cotistas às novas características do Fundo; e (iii) a forma de saída dos Cotistas que não aderirem aos termos do item "(ii)", conforme disposto no item II, alínea "C" do anexo I ao Regulamento.

Além disso, eventual migração para ambiente de bolsa poderá implicar na conversão automática das cotas remanescentes, caso o Fundo Listado represente 80% (oitenta por cento) ou mais do patrimônio líquido da Classe, vinculando os Cotistas à decisão da referida assembleia, conforme disposto no Regulamento. Essas alterações podem afetar adversamente a liquidez das cotas, a formação de preço e a execução da estratégia originalmente prevista, inclusive com potencial aumento de volatilidade e risco de descolamento entre valor patrimonial e preço de mercado, o que pode impactar os retornos esperados pelos Cotistas.

V. Não obstante o emprego, pela Administradora e pela Gestora, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da Política de Investimentos, das regras legais e regulamentares em vigor, a Classe estará sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao Cotista.

VI. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

* * * * *



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J4XHC-PVXVS-S3WM3-6PYKX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Wanderley Pereira (CPF 014.255.637-83)

João Roberto Panzarin (CPF 447.637.268-62)

Carlos Eduardo de Lima Bacha (CPF 113.673.197-06)

David Betancur Gómez (CPF 235.709.658-64)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J4XHC-PVXVS-S3WM3-6PYKX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renewables Investment Company

ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE - BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. Introdução:

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.** (“Gestora” ou “BRIC”), gestora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, classe única de cotas de responsabilidade limitada (“Classe”) do **BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 63.104.203/0001-48 (“Fundo”).

Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação e a expectativa de retorno dos ativos que compõe a carteira do Fundo. Esse estudo não deve ser assumido, em nenhuma hipótese, como garantia de rendimento ou rentabilidade, tampouco como recomendação de investimento. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos na Seção “4. Fatores de Risco” do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos na Seção “3. Destinação de Recursos” do Prospecto, no regulamento do Fundo e na Política de Investimentos disposta no anexo descritivo da Classe, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos

dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar negativamente os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos do Prospecto e do Regulamento, expondo, de forma clara e objetiva, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, englobando, inclusive, as distribuições de rendimento esperadas para os cotistas.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA, EM NENHUMA HIPÓTESE, GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Gestora à época do estudo (data-base a ser considerada 09 de outubro de 2025). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

2. Sobre a Gestora:

A BRIC é a divisão de gestão de investimentos da Brasol, devidamente registrada na CVM e certificada pela ANBIMA. A Gestora é controlada pela **BRASOL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, que atua como holding do grupo Brasol.

O grupo Brasol se destaca como um dos principais *players* no Brasil no segmento de Energy as a Service (EaaS), consolidando uma robusta operação com mais de 215 MW de projetos de geração solar distribuída em funcionamento, espalhados por 25 estados brasileiros, e outros 100 MW em desenvolvimento. Essa capilaridade e volume de projetos reforçam seu papel central na transição energética do país.

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

Essa forte base acionária se traduz em uma especialização em soluções financeiras e na utilização de operações sofisticadas de mercado de capitais para o desenvolvimento de seus projetos. É essa combinação da sofisticação financeira dos profissionais da Brasol,

alinhada com acionistas oriundos tanto do mercado financeiro quanto da engenharia, que forneceu o contexto e a capacitação essenciais para a formação da Gestora.

Fundada em 2023, em São Paulo, a Gestora tem como objetivo estruturar e gerir fundos de investimento no segmento de produtos estruturados, tais como fundos de investimentos imobiliários (“FIIs”) e fundos de investimento em participações em infraestrutura (“FIP-IEs”, e quando referido em conjunto com FII, os “Fundos de Investimento”), em segmentos de mercado onde seus colaboradores e grupo econômico têm larga experiência.

Por meio dos Fundos de Investimento, a BRIC pretende realizar a aquisição de usinas solares de geração distribuída que possuem contratos de locação com suas respectivas contrapartes. Considerando que tais usinas são ativos locados para terceiros, como qualquer outro ativo imobiliário, elas podem ser incluídas dentro da estrutura dos FII. Por meio destes veículos, os investidores passarão a receber rendimentos mensais decorrentes dos contratos de locação, caracterizando os FII, na prática, como veículos de investimentos voltados à geração de renda.

Atualmente, a gestora já solidifica sua posição no mercado com um fundo imobiliário, que detém mais de R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais) em *assets under management* (“Brasol Renda Imobiliária Solar I - FII”). Este fundo está estrategicamente alocado em ativos de alta qualidade, contratadas com contrapartes de baixo risco de crédito ou base de clientes pulverizada, que oferecem um potencial consistente de valorização e geração de renda.

Highlights

Principais Números



+R\$ 1 bi

Faturamento em 2024



+650 MWp

Em projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



+300

Projetos, construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



26 Estados + DF

Presença no Brasil



+195

Colaboradores em 2024

Clientes de 1ª linha

AEGEA	PAGUE MENOS	BR PROPERTIES
DASA	ASHLAND	SIEMENS
GLOBO	HAPVIDA	EXTRAFARMA

A Brasol



A Brasol ocupa uma posição de destaque no setor de energia, contando com acionistas relevantes, como a multinacional Siemens, além de ser, no melhor conhecimento da Gestora, o primeiro investimento direto de *private equity* da BlackRock na América Latina. A Companhia está posicionada como um dos principais líderes da transição energética no Brasil.

Principais Acionistas

BLACKROCK

A BlackRock, fundada em 1988 e sediada em Nova York, é a maior gestora de ativos do mundo, administrando +US\$ 11,5 trilhões em ativos sob gestão. A empresa oferece uma ampla gama de soluções de investimento.

SIEMENS

Conglomerado industrial alemão, presente em mais de 190 países, com uma receita de mais de 83 bilhões de dólares em 2023. Atuando em setores como infraestrutura, transporte e saúde, desenvolvendo tecnologias que promovem digitalização e sustentabilidade.



Ty Eldridge

Antes de fundar a Brasol, Ty Eldridge fundou a Shift Energy e trabalhou em várias empresas do setor de energia, como a Photon Consulting e Petra Systems. Ty tem experiência na indústria de energia em mais de 14 países, tendo liderado mais de US\$ 1 bilhão em investimentos.

Soluções Brasol



Soluções em Baterias



Carregador de EV



Geração Distribuída Junto a Carga



Geração Distribuída Usinas Remotas



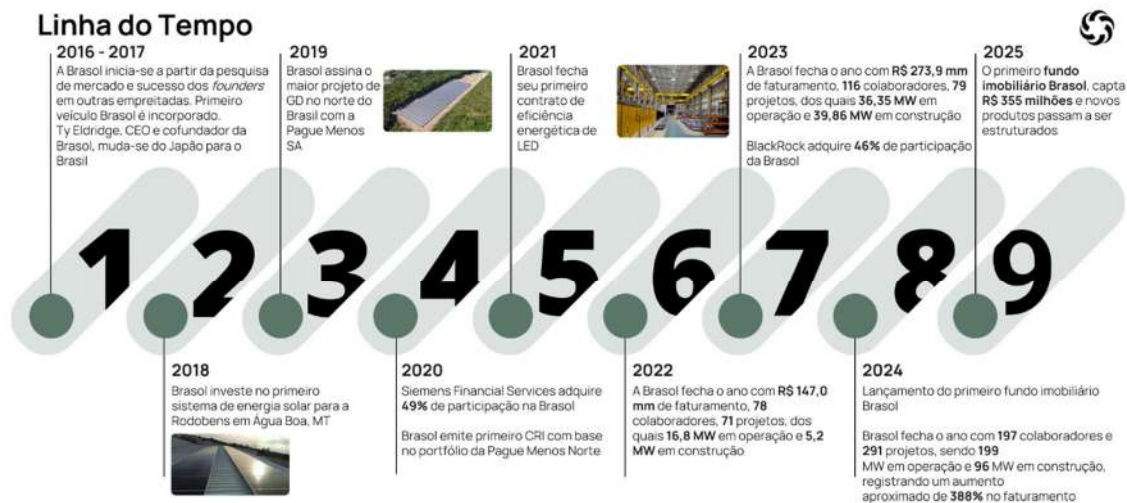
Subestação

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XYB3C-25RB5-QBLK2-XJML5>.

 Registro de Imóveis do Brasil

143



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

Brasol Renewables Investment Company
A gestora de fundos controlada pela Brasol

Equipe dedicada a gestão e investimentos

- Carlos Bacha
CIO - Diretor de investimento
- Slavik Kalil
Gerente de investimento
- Filipe Pontoglio
Gerente de análise e gestão
- Eduardo Burto
Gerente de análise e gestão
- William Wu
Analista de investimentos
- Leonardo Turiani
Analista de investimentos
- Eduardo Rocha
Estagiário de investimentos

Equipe dedicada a jurídico, risco e operacional

- David Betancur
Diretor operacional e de risco
- Pâmela Ribeiro
Diretora jurídica e de compliance
- Alice Xisto
Gerente jurídico e de compliance
- Lucas Souza
Analista de operações
- Maisa Verdian
Estagiária jurídico e compliance

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

3. Potência Total Instalada e Diversificação Geográfica dos Ativos:

Ativos operacionais de geração de energia solar distribuídos em cerca de 10 estados do Brasil.



Possíveis Upsides

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



Eventual Queda da NTN-B 35

Uma possível diminuição da NTN-B referência (2035) aumenta o spread do benchmark com o retorno para o investidor



Potencial Listagem posterior

Potencial futura listagem do fundo com compressão de caixa pode resultar em ganhos no mercado secundário

Possibilidade de Follow-ons

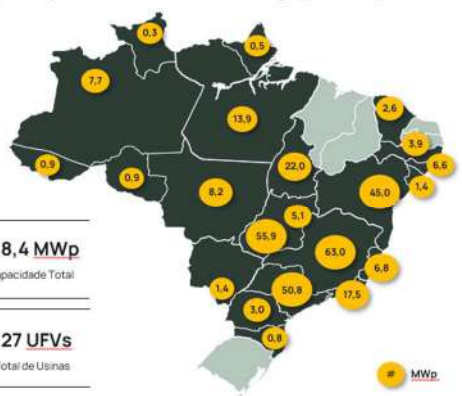
Ativos Brasol podem possibilitar crescimento do fundo para mais de R\$ 1 bi de AuM, com portfólio diversificado entre high grade e high yield

**318,4 MWp**

Capacidade Total

**127 UFVs**

Total de Usinas



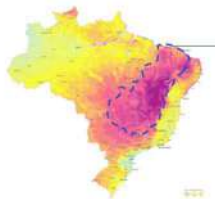
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

4. Mercado de Geração Distribuída de Energia Solar Fotovoltaica:

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

Potencial Solar

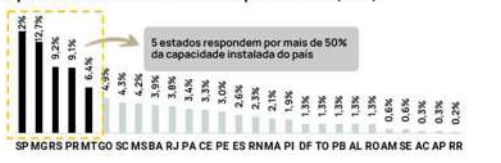
O Brasil tem uma das maiores irradiações solares do mundo



Fatores climáticos - "Solar Belt"
Regiões com as maiores taxas de irradiação do país

1,387 1,461 1,534 1,607 1,680 1,753 kWh / kWp

Capacidade instalada no Brasil por estado (MW)



5 estados respondem por mais de 50% da capacidade instalada do país

SP MG RS PR MT GO SC MS BA RJ PA CE PE ES RN MA PI DF TO PB AL RO AM SE AC AP RR

Fontes: Global Solar Atlas, ABSOLAR, Inra (2023)

Comparando Países

Crescimento exponencial impulsionado por investimentos significativos e fatores geográficos favoráveis

Relevância global em energias renováveis com potencial de crescimento contínuo



+2 posições vs 2022

Ranking da Capacidade Instalada Cumulativa (GW, 2023)

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

Fundamentos do Setor

Pilares de crescimento e inovação no setor de energia sustentável

As fontes renováveis impulsionam a expansão da matriz energética:

- O Brasil tem um vasto potencial inexplorado de energia solar e eólica
- Aumento da substituição de fontes poluidoras por alternativas sustentáveis
- Os custos de implementação de parques solares e eólicos caíram significativamente nos últimos anos

Contratos de longo prazo garantem um fluxo de caixa estável:

- Os preços são ajustados pela inflação e determinados quando o contrato é assinado
- Os contratos de locação imobiliária garantem fluxos financeiros previsíveis

Regulamentação sólida proporciona estabilidade ao setor:

- O Brasil tem 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

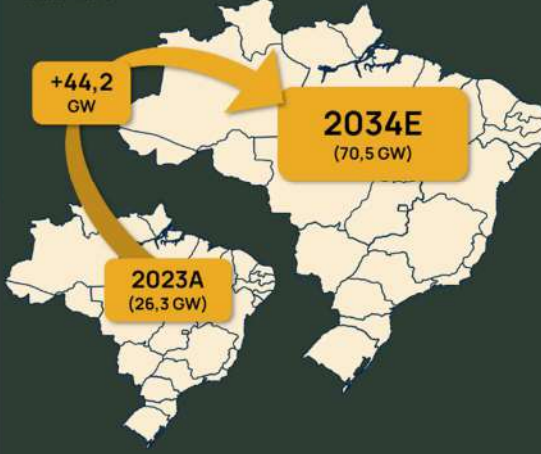
Expansão da Matriz Energética (GW)



Fontes: Empresa de Pesquisa Energética (EPE) e ABSOLAR (2024) / Notas: Os dados apresentados são apenas projeções feitas pela EPE e pela ABSOLAR, portanto, essas projeções podem ou não se concretizar. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISAS ADOPTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO.

Geração Distribuída

O Brasil está projetando um forte crescimento em sua capacidade instalada, consolidando sua posição como líder em energia sustentável



+44,2 GW

2023A (26,3 GW)

2034E (70,5 GW)

145

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/XYB3C-25RB5-QBLK2-XJML5>.

 Registro de Imóveis do Brasil

5. Estudo de Viabilidade:

Captação Base: R\$250.000.000

A taxa de retorno de $IPCA^1 + 9,3\%$ a.a. representa o retorno esperado que o investidor deve receber pelo capital alocado no fundo², considerando o perfil de risco e as características do portfólio de projetos.

A taxa foi definida com base em uma análise de referência de mercado (benchmark) e em premissas de risco e liquidez típicas para ativos semelhantes no setor de energia solar e no mercado imobiliário.

Cada projeto do Fundo possui um *oftaker* (cliente que paga o contrato de locação da usina solar), e o nível de risco de crédito desses clientes influencia diretamente a rentabilidade exigida.

Assim, a taxa global do Fundo é uma composição ponderada da taxa de retorno ajustada pelo risco de crédito médio dos contratos de cada portfólio, considerando fatores como:

- Histórico de pagamento e rating de crédito dos *oftakers*;
- Prazo e estrutura contratual dos contratos de locação;
- Garantias e cláusulas de reajuste;
- Nível de diversificação geográfica e setorial dos clientes.

Essa ponderação garante que o retorno global seja adequado ao risco agregado do Fundo, e não apenas de um projeto isolado.

Foram consideradas as seguintes premissas macroeconômicas e financeiras para estimar o prêmio de risco exigido para esse perfil de fundo imobiliário:

- Inflação projetada (IPCA): 4,0% a.a. (média de longo prazo)
- Taxa livre de risco (NTN-B 2035): $IPCA + 7,7090\%$ a.a.
- Risco do portfólio: 69% *high grade* e 31% *Unrated / High yield*
- Prêmio de risco médio do portfólio: +315 bps (líquido para o cotista, considerando a isenção de IR do veículo)³

Notas: (1) Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA; (2) Líquido 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; (3) Considerando gross-up da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B35 7,7090% - 07/out; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

Características

Principais atributos da operação

1

Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais

2

Receita baseada em contratos atípicos de locação imobiliária de longo prazo com multas rescisórias altamente punitivas

3

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

4

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

Economics da Operação

Retornos estimados para o investidor


~R\$250,0 mm
Valor Total da Operação


IPCA¹ + 9,3%
TIR²
Isento de IR (% a.a.)


+315 bps
Spread TIR³ vs. NTN-B 35 (% a.a.)

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

Notas: (1) Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA. (2) Líquido 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. (3) Considerando gross-up da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B35 7,7090% - 07/out; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a.

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

Características do Portfólio¹



	Raízen	Ambev	Aegea	Pague Menos	Enersim
Volume	R\$ 92,5 mm	R\$ 11,6 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 39,6 mm	R\$ 76,5 mm
% do Portfólio	~38%	~5%	~10%	~16%	~31%
Risco	Rating brAAA FitchRatings Moody's S&P Global	Rating brAAA FitchRatings Moody's S&P Global	Rating brAA FitchRatings	Rating brAA- FitchRatings	Risco Pulverizado (+10.000 consumidores)
Estrutura Contratual	Locação + O&M + DRS	Locação + DRS	Locação + O&M + DRS	Locação + DRS	Locação + DRS

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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,

Fluxograma do Contrato

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

FII BSFA → **Contrato DRS** → **Donos das áreas**

Projetos → **Contrato Locação** → **Offtakers** (Ambev, Aegea, Pague Menos, Enersim)

Brasol → **Contrato O&M**

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

*Através de contratos de direito real de uso de superfície

Principais Pontos dos Contratos

Contrato de Locação

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

- Objeto do Contrato: Locação imobiliária (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória altamente punitiva, regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

Contrato de O&M

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

- Objeto do Contrato: Locação imobiliária (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória altamente punitiva, regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

Acordo de ajuste de preços (contratos de Locação 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

Aquisição de ativos operacionais com histórico de geração de energia, sem risco de construção

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

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

Fluxograma do Contrato¹

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

FII BSFA → **Contrato DRS** → **Donos das áreas**

Projetos → **Contratos Locação** → **Consórcio** → **Contrato O&M**

Raízen → **Aegea**

Multa rescisória de 30% do fluxo remanescente

1 Com obrigação a performar, ou seja, sujeitas ao cumprimento das obrigações por parte da locatária

2 Ratings em escala nacional pela S&P Ratings

Principais Pontos dos Contratos

Contrato de Locação

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

- Objeto do Contrato: Locação imobiliária (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória altamente punitiva, regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

Contrato de O&M

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

- Objeto do Contrato: Locação imobiliária (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória altamente punitiva, regida pelo artigo 54-A da lei 8.245/91 (inquilinato)

Acordo de ajuste de preços (contratos de Locação 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

Aquisição de ativos operacionais com histórico de geração de energia, sem risco de construção

Estrutura contratual garante exposição a um risco de crédito de *offtakers* AAA e AA+²

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

Análise de Retorno Esperado

Fluxo de Caixa Projetado de Longo prazo e Retorno Líquido para o Investidor

Retornos Esperados aos Investidores

Fluxo de caixa de longo prazo contratado

		FLUXO PROJETADO												
		out-25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	...	2043
Receita Bruta do Ativo ¹	(R\$ MM)	-	4,0	33,7	34,2	33,6	32,7	31,1	30,8	30,4	30,1	30,0		28,6
(-) Despesas do Ativo ²	(R\$ MM)	-	(0,3)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(2,2)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)		(1,5)
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais ³	(R\$ MM)	-	(0,1)	(0,3)	0,0	(0,0)	(0,3)	(0,4)	(0,3)	(0,4)	(0,4)	(0,4)		(0,5)
(-) Taxa de Administração/Gestão/Custódia	(R\$ MM)	-	(0,4)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)		(2,5)
(-) Outros Custos e Reserva de Lucro	(R\$ MM)	-	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)		(0,1)
(-) Fluxo de Caixa Livre para Investidor	(R\$ MM)	-	3,2	29,0	29,7	29,1	28,0	25,8	26,0	25,6	25,2	25,2		23,9
Valor da Transação	(R\$ MM)	245,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Taxa de Retorno Líquida	(% a.a. IPCA+)	9,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

¹ Receita advinda dos contratos de locação
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\$245,6 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+ 9,3% a.a. carregando o ativo até o vencimento

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

DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. A DATA-BASE DOS CÁLCULOS É 09 DE OUTUBRO DE 2025

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2025

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.

Nome: Carlos Eduardo de Lima Bacha
CPF: 113.673.197-06
Cargo: Diretor

Nome: David Betancur Gómez
CPF: 235.709.658-64
Cargo: Diretor





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XYB3C-25RB5-QBLK2-XJML5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Carlos Eduardo de Lima Bacha (CPF 113.673.197-06)

David Betancur Gómez (CPF 235.709.658-64)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XYB3C-25RB5-QBLK2-XJML5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renewables Investment Company

ANEXO III

MINUTA DE PROCURAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“OUTORGANTE”), nomeia e constitui seus bastantes procuradores, podendo agir em conjunto ou isoladamente: **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 282.288, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 140.613, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 273.180, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210 e outorgando-lhes os poderes para em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, na qualidade de cotista do **BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, inscrito no CNPJ sob o nº 63.104.203/0001-48 (indistintamente, o “Fundo”), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”) e cuja carteira de ativos é gerida pela **BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.911.141/0001-05 (“Gestora”), em Assembleia de Cotistas – seja em primeira ou segunda convocação, incluindo eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão – bem como em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo indicada, convocada para DELIBERAR sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários descritos no Anexo A à Procuração, atualmente (i.a) detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico, ou (ii.a) encontram-se em processo de aquisição, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico e, momento da aquisição pela Classe, seão detidos, direta ou indiretamente, por parte relacionada da Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo; considerando que tais situações configuram potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos Conflitados”), sendo necessária sua aprovação expressa em Assembleia Especial de Conflito de Interesses (“Assembleia de Conflito de Interesses”), conforme previsto na Seção “Destinação dos Recursos” do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Brasol Renda Imobiliária Solar II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”); (2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses, o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente e os tivesse praticado pessoalmente; e (3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens “(1)” e “(2)” acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses descrita acima, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora após o encerramento da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”) e disponibilização do respectivo anúncio de encerramento da Oferta. A efetivação das aquisições dos ativos listados no **Anexo A** à Procuração dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio da Classe.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DA NÃO APROVAÇÃO DE ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o OUTORGANTE, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao OUTORGADO para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

- 1) aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Prospecto e conforme Política de Investimento do Fundo, dos Ativos Conflitados dispostos no **Anexo A** à Procuração.
- 2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente e os tivesse praticado pessoalmente.
- 3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens “(1)” e “(2)” acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

A FAVOR DOS ITENS ACIMA

☐

ABSTENÇÃO DOS ITENS ACIMA

☐

CONTRA OS ITENS ACIMA

☐

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo no âmbito da Oferta, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A)** O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B)** A presente Procuração **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que, havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido do Fundo, haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C)** A efetivação das aquisições dos ativos dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio da Classe.
- (D)** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério e conforme a disponibilidade financeira da Classe, alocar os recursos da Oferta em outros ativos compatíveis com a Política de Investimento prevista no Regulamento, observados os limites e ritos previstos na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.
- (E)** A presente Procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (F)** A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a Procuração junto ao coordenador líder da Oferta.
- (G)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.

(H) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

[nome do Investidor PJ]

_____ Nome:	_____ Nome:
_____ Cargo:	_____ Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO A
À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

LISTA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Usina	Matrícula	Registro de Imóveis	Endereço	Cidade	Estado	Área
Ambev CDDs Celpa	M-1.660	Comarca de Brasil Novo/PA	Sítio IMC, designado na planta de Lote n 08-A da Gleba 11, Rodovia Transamazônica, Km 44	Brasil Novo	PA	0,88
Ambev CDDs CPFL - Piratininga	M-7.567	Comarca de Porto Feliz/SP	Bairro Avecuia, Rodovia Marechal Rondon, lado par, CEP 18540-000	Porto Feliz	SP	3,75
Ambev CDDs DMED	M-55.415	Comarca de Poços de Caldas/MG	Sítio Belas Águas, Estrada Velha de Botelhos Km 08	Poços de Caldas	MG	0,20
Ambev CDDs Elektro1	M-22.292	Comarca de Tanabi/SP	Sítio Nossa Senhora Aparecida, Rodovia Euclides da Cunha Km 504	Cosmorama	SP	0,50
Ambev CDDs Elektro2 / PMS Elektro 2	M-122.778	Comarca de Mogi Mirim/SP	Sítio Nossa Senhora da Conceição, Rodovia Estadual SP 332	Conchal	SP	0,25
Ambev CDDs ENF	M-11.862	4º Ofício da Comarca de Nova Friburgo/RJ	Rua Padre Vicente Próspero n.145, Area A-3-2	Nova Friburgo	RJ	0,08
Ambev CDDs ESS1	M-12.322	Comarca de Presidente Venceslau/SP	Estância Vô Ninha, Estrada Ninho das Cobras (Av.14/M12.322)	Pres. Venceslau	SP	0,11
Ambev CDDs ESS2	M-14.623	Comarca de Santo Anastácio/SP	Sítio Santa Mariana, Estrada de São Berto Km 02	Piquerobi	SP	0,15
Ambev CDDs ESS3	M-11.755	Comarca de Santo Anastácio/SP	Estância Cantinho do Brasileirinho, Estrada São Bento	Piquerobi	SP	0,15
Ambev CDDs RGE - Sul	M-172.671	Comarca de Santa Maria/RS	Distrito de Arroio Grande, Estrada Municipal Norberto José Kiper (ERS 511)	Santa Maria	RS	3,50
Enersim 11	M-109.092	2º Ofício da Comarca de Cuiabá/MT	Fazenda 03 Irmãos, Rodovia Est Machado KM 15, CEP 78099-899	Cuiabá	MT	10,99
Enersim 13	M-1.866	1º Ofício da Comarca de Brasnorte/MT	Fazenda 16 de agosto, Rodovia MT 170 KM 80, CEP 78350-000	Brasnorte	MT	11,43
PMNE Rei do Sol	M-4.053	2º Ofício da Comarca de Trairi/CE	Sítio Serrote, as margens do rio Trairi, Trairi, Estado do Ceará	Trairi	CE	2,50
PMNE Lençóis	M-2.531	Comarca de Araióses/MA	Rua São Raimundo Nonato, s/nº, Rodeador, CEP 65.570-000	Araioses	MA	3,50
PMNE Garantido	M-2.656	Comarca de Araióses/MA	Rua das Mangueiras, MA 345, s/nº, Terreno Rural, CEP 65.570-000	Araioses	MA	3,00

PMNE Catolé do Rocha	M-23.667	1º Ofício da Comarca de Catolé do Rocha/PB	Avenida Dep. Américo Maia/PB-325, s/nº, Sítio Cajazeirinha, zona rural, CEP 58.884-000.	Católé do Rocha	PB	3,10
SPX 18 - Guararapes	M-18.241	Comarca de Guararapes/SP	Sítio São Jose - Bairro Corrego Frutal, CEP 16.700-000	Guararapes	SP	8,75
SPX 33 - Marataízes	M-4.101	Comarca de Marataízes/ES	Fazenda Buraca, Zona Rural, CEP: 29.345-000	Marataízes	ES	14,50
SPX 54 - Concórdia do Pará	M-628	Comarca de Concórdia do Pará/PA	Fazenda Novo Horizonte, ROD. PA-252 KM 01, Zona Rural, Município de Concórdia do Pará-PA	Concórdia do Pará	PA	10,00
Enersim 12	M-95.930	2º Ofício da Comarca de Cuiabá/MT	Fazenda Veras II - MT 402, Estrada do Machado - 78005-000	Cuiabá	MT	12,64
Santa Colomba	M-4.040	Comarca de Cocos/BA	Fazenda Portela, Estrada Cocos/Mambai, Km 175, Zona Rural, Cocos - Bahia.	Cocos	BA	2,25
Cataguases	M-35.780	Comarca de Cataguases/MG	Avenida Manoel Inácio Peixoto 860, Cataguases/MG	Cataguases	MG	0,04
Raízen - SPX 32 - São Mateus	M-56.856	Comarca de São Mateus/ES	Fazenda Vargem Grande, Estrada Rio Preto, 29946-650	São Mateus	ES	7,50
	M-56.857					
Raízen - SPX 36 - Conceição do Araguaia	M-34.922	Comarca de Conceição do Araguaia/PA	Fazenda Estrela Guia, município de Conceição do Araguaia, Estado do Pará, 68540-000	Conceição do Araguaia	PA	10,00
Raízen - SPX 40 - Itapequerica da Serra	M-124.063	Comarca de Itapequerica da Serra/SP	Rua Dario Mecatti e Estrada Borba Gato, nº 270, Bairro Aldeinha, Itapequerica da Serra – SP	Itapequerica da Serra	SP	8,50
Pague Menos - PMNE Luz do Sol	M-1.677	Comarca de Limoeiro do Norte/CE	Cidade de Limoeiro do Norte, Estado CE, CEP 62930-000	Limoeiro do Norte	CE	5,00
PMNE São João	M – 9.773	1º Ofício da Comarca de Catolé do Rocha/PB	Sítio Catolé de Baixo	Católé do Rocha	PB	1,00
PMNE Frevo	M-5.873	1º Ofício da Comarca de Araripina/PE	Estrada para Rancharia, Sítio Inácio - 56.280-000	Araripina	PE	4,00
PMNE São Francisco	M – 5.158	1º Ofício da Comarca de Ouricuri/PE	Rua Projetada, Bairro Canacui, Ouricuri/PE	Ouricuri	PE	4,00
PMS Celesc	M-17.302	Comarca de Palmitos/SC	Escola de Linha Rosario, Zona Rural, Caibi/SC	Caibi	SC	5,78
PMS CPFL- Paulista	M-34.711	Comarca de Lençóis Paulista/SP	Estrada para Antiga Pedreira Rondon, Zona Rural, CEP 18683-360	Lençóis Paulista	SP	2,94
PMS CPEL - Piratininga	M-68.919	Comarca de Porto Feliz/SP	Sítio Ouro Verde, Área B, Bairro Registro, Porto Feliz/SP	Porto Feliz	SP	0,50

Aegea RJ Prolagos	M-9.333	Comarca de São João da Barra/RJ	São Manuel area 4, Estrada da Jangada - 28200-000	São João da Barra	RJ	6,00
----------------------	---------	------------------------------------	---	-------------------	----	------

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brasol Renewables Investment Company

ANEXO IV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do

BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante total, inicialmente, de

250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

Coordenador Líder



Administradora



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

- 1** | Sumário da Operação
- 2** | A Brasol
- 3** | *Term Sheet* e Projeções Financeiras
- 4** | Fluxograma dos Contratos
- 5** | O Time
- 6** | Análise de Mercado
- 7** | *Appendix*



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela **Brasol Renewables Investment Company – BRIC Investimentos Ltda.**, na qualidade de gestora do Fundo (conforme abaixo definido) ("Gestor"), em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão da classe única de cotas do **BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), organizado sob uma única classe e, portanto, sem divisão patrimonial entre diferentes classes, de modo que quaisquer referências ao Fundo são referências à "Classe" nos termos do anexo descritivo ao regulamento do Fundo ("Regulamento"). A Oferta será conduzida nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e o Fundo foi constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e respectivo Anexo Normativo III. As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder. É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do Gestor e do Coordenador Líder.

As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que, para a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas: **(i)** consultem as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o Regulamento; **(ii)** considerem seus próprios objetivos de investimento; e **(iii)** consultem seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

ESTE DOCUMENTO É UM MATERIAL PUBLICITÁRIO E CONTÉM APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NÃO DEVENDO SER CONFUNDIDO COM ELE. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O COORDENADOR LÍDER E OS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO MANTENHAM UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder não têm ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidirem investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

Esta apresentação contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos neste Material Publicitário e, consequentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos. **AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Além disso, não há garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que o Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos.

O investidor deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O investidor deve consultar seu assessor legal, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O investidor é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR POR ELE SUBSCRITO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NO PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



O PROTOCOLO DO PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM FOI REALIZADO EM 08 DE OUTUBRO DE 2025. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO SEU OBJETIVO, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS.

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

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

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS” E SUAS RESPECTIVAS REGRAS E PROCEDIMENTOS VIGENTE.

O Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Gestor, do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3.

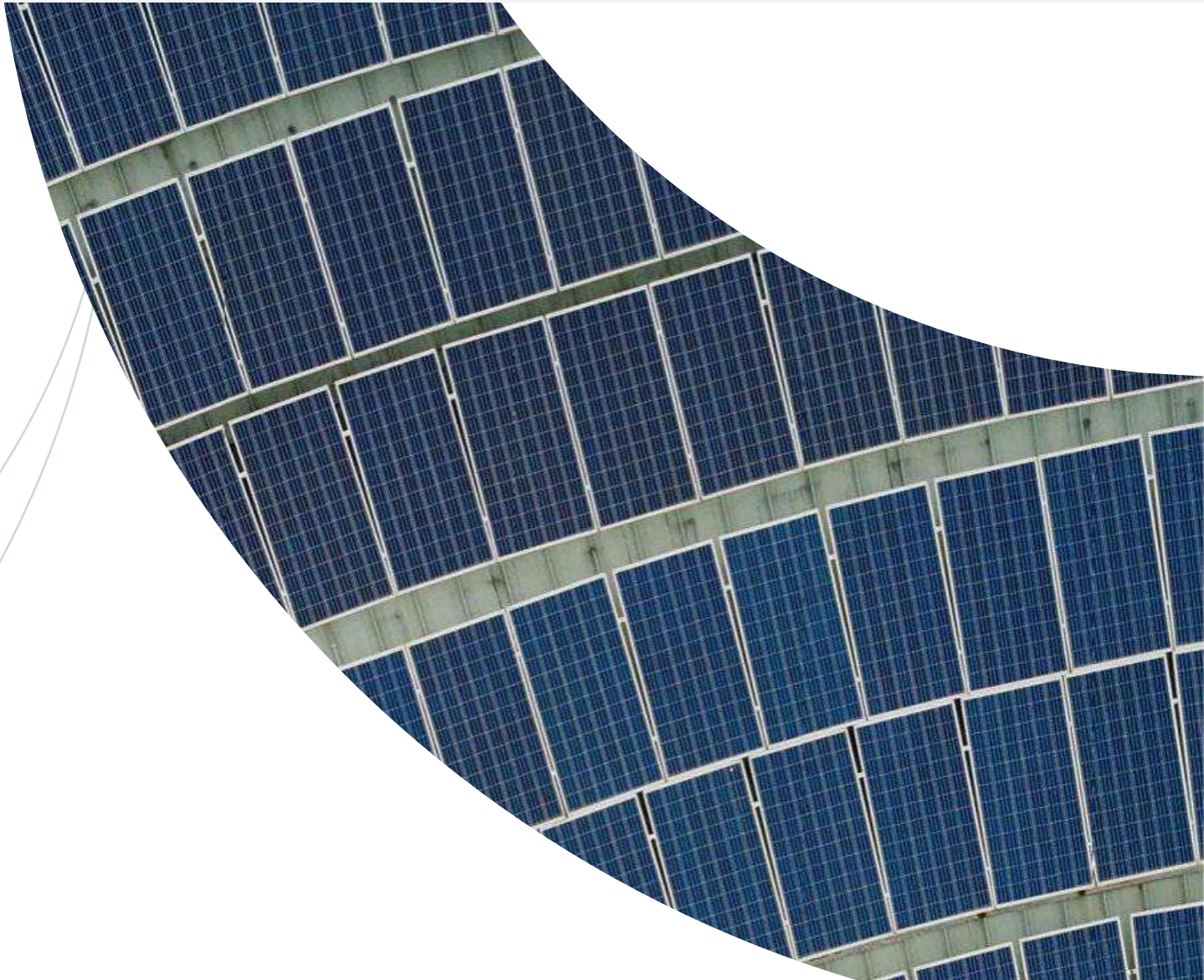
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

1.

Sumário da Operação



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características

Principais atributos da operação

- 1 Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais
- 2 Receita baseada em contratos atípicos de locação imobiliária de longo prazo com multas rescisórias altamente punitivas
- 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, brAA- ou base de clientes pulverizada

Economics da Operação



Retornos estimados para o investidor



~R\$ 250,0 mm

Valor Total
da Operação



IPCA¹ + 9,3%

TIR²
Isento de IR
(% a.a.)



+315 bps

Spread TIR³ vs.
NTN-B 35
(% a.a.)

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

Notas: (1) Contratos corrigidos anualmente pela variação do IPCA; (2) Líquido 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; (3) Considerando *gross-up* da isenção fiscal com as seguintes premissas: (i) NTN-B35 7,7090% - 07/out; (ii) IR de 15%; (iii) IPCA 4% a.a

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Portfólio¹



	Raízen	Ambev	Aegea	Pague Menos	Enersim
Volume	R\$ 92,5 mm	R\$ 11,6 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 39,6 mm	R\$ 76,5 mm
% do Portfólio	~38%	~5%	~10%	~16%	~31%
Risco	Rating brAAA FitchRatings Moody's S&P Global	Rating brAAA FitchRatings Moody's S&P Global	Rating brAA FitchRatings	Rating brAA- FitchRatings	Risco Pulverizado (+10.000 consumidores)
Estrutura Contratual	Locação + O&M + DRS	Locação + DRS	Locação + O&M + DRS	Locação + DRS	Locação + DRS

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

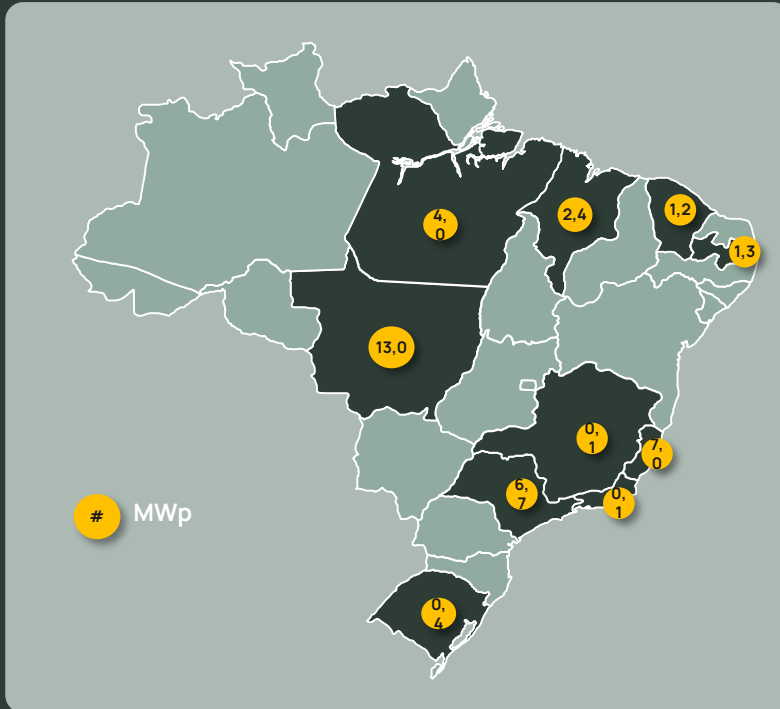
notas: (1) O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação efetiva pela Classe e o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características dos Ativos

Principais atributos dos ativos do Portfólio¹



36,1 MWp

Capacidade Total



19 UFVs

Total de Usinas

Distribuição por Região



Norte

Nordeste

Centro-Oeste

Sudeste

Sul



4,0 MWp



4,9 MWp



13,0 MWp



13,8 MWp



0,4 MWp

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" DO PROSPECTO

- 2 UFV
- 2 *Offtakers*
- 1 Distribuidora

- 4 UFVs
- 1 *Offtaker*
- 3 Distribuidoras

- 2 UFVs
- 1 *Offtakers*
- 1 Distribuidoras

- 10 UFVs
- 2 *Offtakers*
- 7 Distribuidoras

- 1 UFV
- 1 *Offtaker*
- 1 Distribuidora

Notas: (1) O 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

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

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



#	UFV	Offtaker	Concessionária	Estado	MWp	COD
1	SPX 54 - Concórdia do Pará	Aegea	Equatorial PA	Pará	3,5	Dez/25
2	Enersim 11	Enersim	EMT	Mato Grosso	6,5	Dez/24
3	Enersim 13	Enersim	EMT	Mato Grosso	6,5	Abr/25
4	PMNE Rei do Sol	Pague Menos	Enel CE	Ceará	1,2	Out/19
5	PMNE Lençóis	Pague Menos	Cemar	Maranhão	1,3	Nov/20
6	PMNE Garantido	Pague Menos	Cemar	Maranhão	1,1	Out/20
7	PMNE Catolé	Pague Menos	EPB	Paraíba	1,3	Nov/20
8	Ambev CDDs Celpa	Ambev	Equatorial PA	Pará	0,5	Dez/22
9	Ambev CDDs CPFL-Piratinga	Ambev	CPFL-Piratinga	São Paulo	0,4	Dez/22
10	Ambev CDDs DMED	Ambev	DMED	Minas Gerais	0,1	Dez/22
11	Ambev CDDs Elektro1	Ambev	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	Mar/22
12	Ambev CDDs Elektro2	Ambev	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	Jul/22
13	Ambev CDDs ENF	Ambev	ENF	Rio de Janeiro	0,1	Jun/22
14	Ambev CDDs ESS1	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	Mar/23
15	Ambev CDDs ESS2	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	Mar/23
16	Ambev CDDs ESS3	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	Jun/23
17	Ambev CDDs RGE-Sul	Ambev	RGE	Rio Grande do Sul	0,4	Mai/23
18	SPX 18 - Guararapes	Raízen	CPFL Paulista	São Paulo	6,0	Dez/25
19	SPX 33 - Marataizes	Raízen	EDP ES	Espírito Santo	7,0	Dez/25

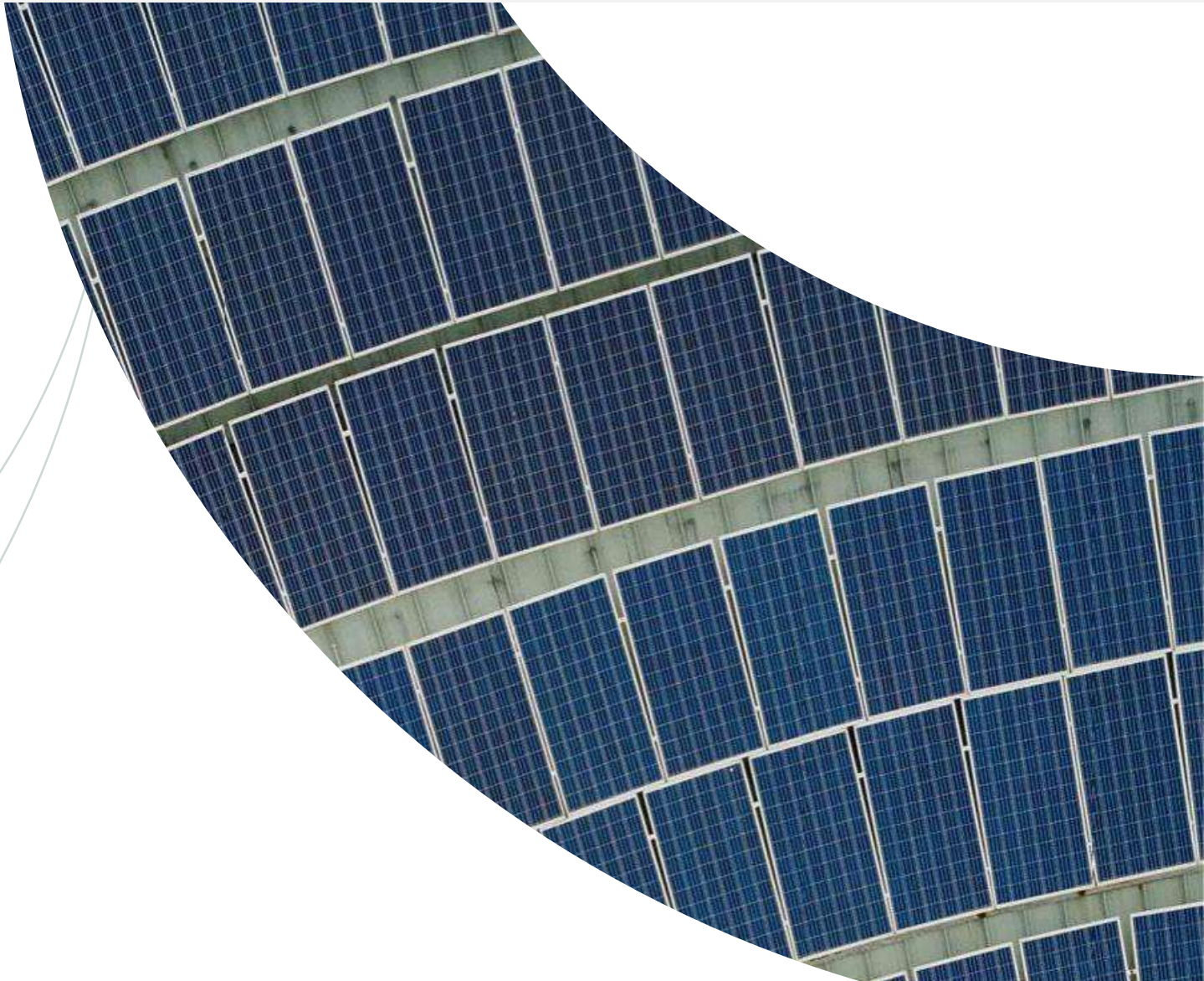
173



Brasol

2.

A Brasol



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights

Principais Números



+R\$ 1 bi

Faturamento em 2024



+650 MWp

Em projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



+300

Projetos construídos, em desenvolvimento ou em processo de aquisição



26 Estados + DF

Presença no Brasil



+195

Colaboradores em 2024

Clientes de 1ª linha

AEGEA	PAGUE MENOS	BR PROPERTIES
DASA	ASHLAND	SIEMENS
GLOBO	HAPVIDA	EXTRAFARMA

A Brasol



A Brasol ocupa uma posição de destaque no setor de energia, contando com acionistas relevantes, como a multinacional Siemens, além de ser, no melhor conhecimento da Gestora, o primeiro investimento direto de *private equity* da BlackRock na América Latina. A Companhia está posicionada como um dos principais líderes da transição energética no Brasil.

Principais Acionistas

BLACKROCK

A BlackRock, fundada em 1988 e sediada em Nova York, é a maior gestora de ativos do mundo, administrando ~US\$ 11,5 trilhões em ativos sob gestão. A empresa oferece uma ampla gama de soluções de investimento.

SIEMENS

Conglomerado industrial alemão, presente em mais de 190 países, com uma receita de mais de 83 bilhões de dólares em 2023. Atuando em setores como infraestrutura, transporte e saúde, desenvolvendo tecnologias que promovem digitalização e sustentabilidade.



Antes de fundar a Brasol, Ty Eldridge fundou a Shift Energy e trabalhou em várias empresas do setor de energia, como a, Photon Consulting e Petra Systems. Ty tem experiência na indústria de energia em mais de 14 países, tendo liderado mais de US\$ 1 bilhão em investimentos

Soluções Brasol



Soluções em Baterias



Carregador de EV



Geração Distribuída Junto a Carga



Geração Distribuída Usinas Remotas



Subestação

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 Cotias, Valor — São Paulo
02/11/2021 11h53 - Atualizado há 3 anos



<https://valor.globo.com/financas/noticia/2021/11/02/fundo-da-blackrock-para-energia-renovavel-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 Liane Thedim, Valor — São Paulo
23/10/2023 08h45 - Atualizado há um ano



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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Linha do Tempo



2016 - 2017

A Brasol inicia-se a partir da pesquisa de mercado e sucesso dos *founders* em outras empreitadas. 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 Pague Menos SA



2021

Brasol fecha seu primeiro contrato de eficiência energética de LED



2023

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

2025

O primeiro fundo imobiliário Brasol, capta **R\$ 355 milhões** e novos produtos passam a ser estruturados

1

2

3

4

5

6

7

8

9

2018

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



2020

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

Lançamento do primeiro fundo imobiliário Brasol

Brasol fecha o ano com **197** colaboradores e **291** projetos, sendo **199** MW em operação e **96** MW em construção, registrando um aumento aproximado de **388%** no faturamento

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Brasol Renewables Investment Company

A gestora de fundos controlada pela Brasol



Equipe dedicada a gestão e investimentos



Equipe dedicada a jurídico, risco e operacional



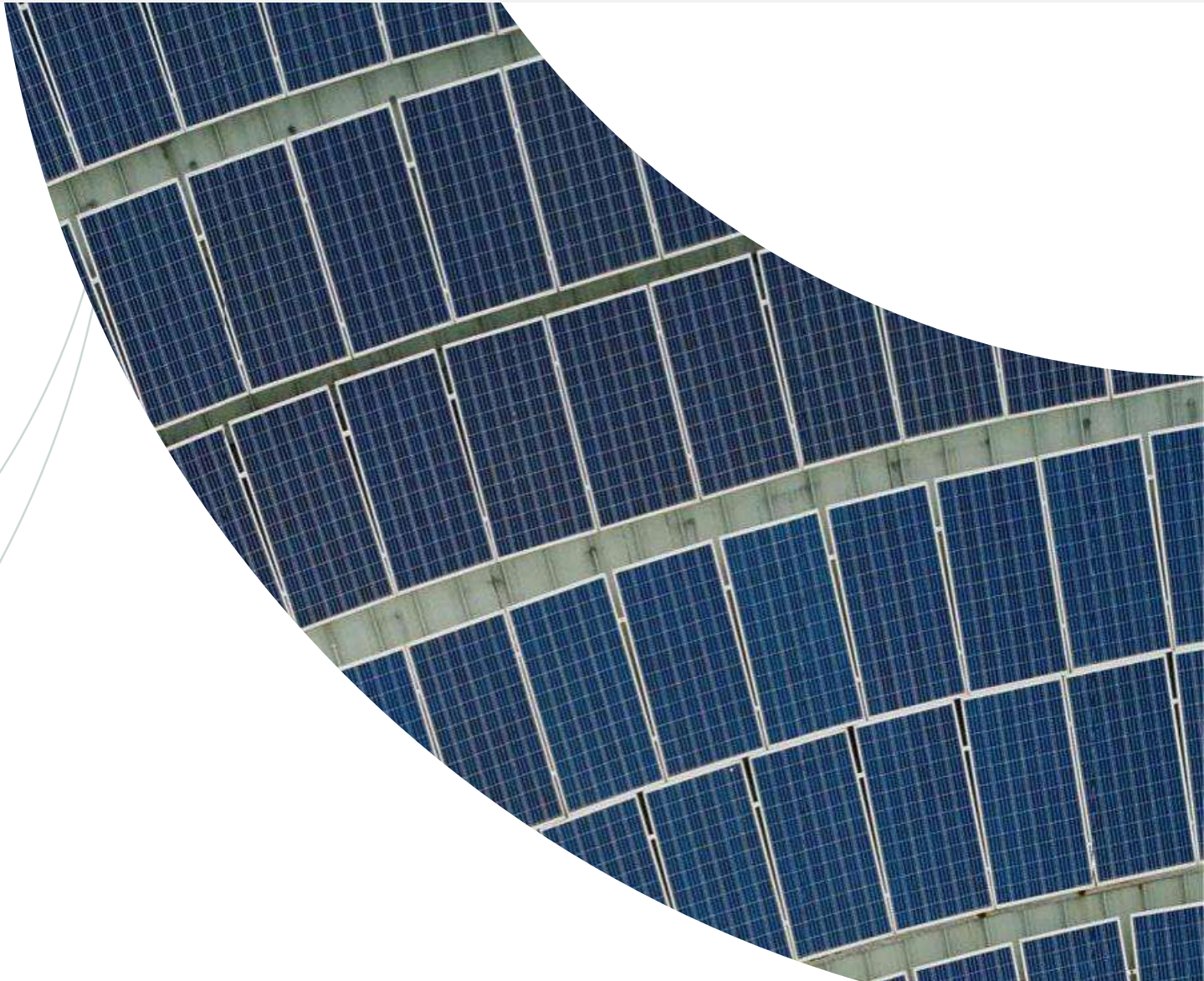
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

3.

Term Sheet e Projeções Financeiras



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fundo e da Operação

Termos e condições da operação a ser realizada

Valor total da oferta	R\$ 250.000.000 com lote adicional de 25%
Valor mínimo da oferta	R\$ 100.000.000
Público alvo da Oferta	Investidores Qualificados
Público alvo do Fundo	Público em geral
Listagem	Balcão B3.
Prazo	5 anos, prorrogáveis por um período de até 2 anos adicionais, observado o Prazo para Migração previsto no Regulamento e no Prospecto.
Taxa Global	1,03% a.a. caso o PL seja de até R\$ 250.000.000,00; e 1,02% a.a. caso o PL da Classe seja superior a R\$ 250.000.000,00.
Taxa de performance	20% do que exceder IPCA + 9% a.a.
Administrador	XP Investimentos
Custodiante e Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestor	Brasol Renewables Investment Company
Destinação dos Recursos	Aquisição direta ou indireta de ativos imobiliários de geração distribuída fotovoltaica

Highlights



Fundo Cetipado

Reduzindo variação do valor de cotas no mercado secundário



Sem Curva J

Custos de emissão pagos diretamente por entidade Brasol



Opcionalidade de Listagem

Possibilidade de listagem, nos termos do Regulamento

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

Cronograma Indicativo



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Requerimento e Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	09/10/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	09/10/2025
3	Início das Apresentações a potenciais Investidores (Roadshow)	10/10/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/10/2025
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/11/2025
6	Procedimento de Alocação	11/11/2025
7	Data de Liquidação	12/11/2025
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/04/2026

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Retornos Esperados aos Investidores



Fluxo de caixa de longo prazo contratado

Fluxo de caixa de longo prazo contratado		FLUXO PROJETADO														
		out-25	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	...	2043	2044	2045
Receita Bruta do Ativo ¹	(R\$ MM)	-	4,0	33,7	34,2	33,6	32,7	31,1	30,8	30,4	30,1	30,0		28,6	28,5	28,4
(-) Despesas do Ativo ²	(R\$ MM)	-	(0,3)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(2,2)	(1,8)	(1,8)	(1,8)	(1,8)		(1,5)	(1,5)	(1,3)
(+/-) Outras Receitas/Despesas Operacionais ³	(R\$ MM)	-	(0,1)	(0,3)	0,0	(0,0)	(0,3)	(0,4)	(0,3)	(0,4)	(0,4)	(0,4)		(0,5)	(0,5)	(0,6)
(-) Taxa de Administração/Gestão/Custódia	(R\$ MM)	-	(0,4)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)	(2,5)		(2,5)	(2,5)	(2,5)
(-) Outros Custos e Reserva de Lucro	(R\$ MM)	-	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)		(0,1)	(0,1)	(0,1)
(=) Fluxo de Caixa Livre para Investidor	(R\$ MM)	-	3,2	29,0	29,7	29,1	28,0	25,8	26,0	25,6	25,2	25,2		23,9	23,8	23,9
Valor da Transação	(R\$ MM)	245,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Taxa de Retorno Líquida	(% a.a. IPCA+)	9,31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-

¹ Receita advinda dos contratos de locação

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\$245,6 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 DESTE 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+ 9,3% a.a. carregando o ativo até o vencimento

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Possíveis *Upsides*

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



Eventual Queda da NTN-B 35

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

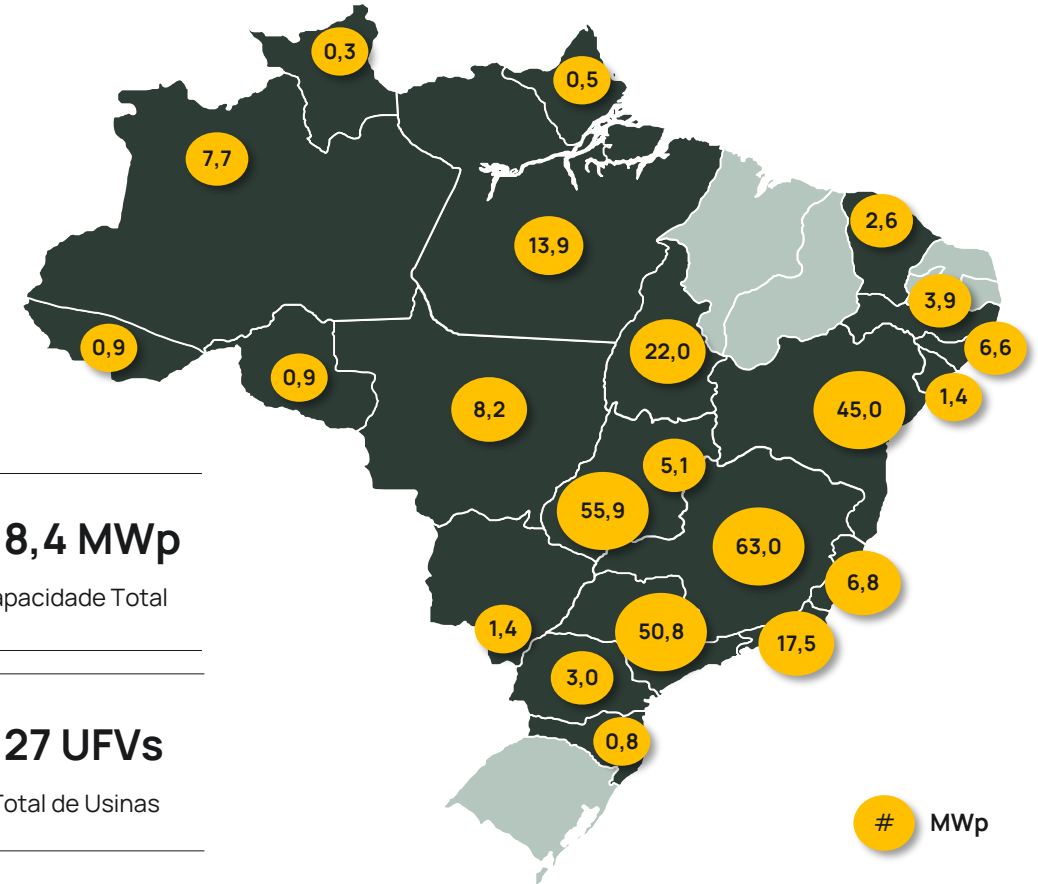


Potencial Listagem posterior

Potencial futura listagem do fundo com compressão de caixa pode resultar em ganhos no mercado secundário

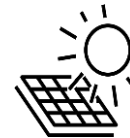
Possibilidade de *Follow-ons*

Ativos Brasol podem possibilitar crescimento do fundo para mais de R\$ 1 bi de AuM, com portfólio diversificado entre *high grade* e *high yield*



318,4 MWp

Capacidade Total



127 UFVs

Total de Usinas

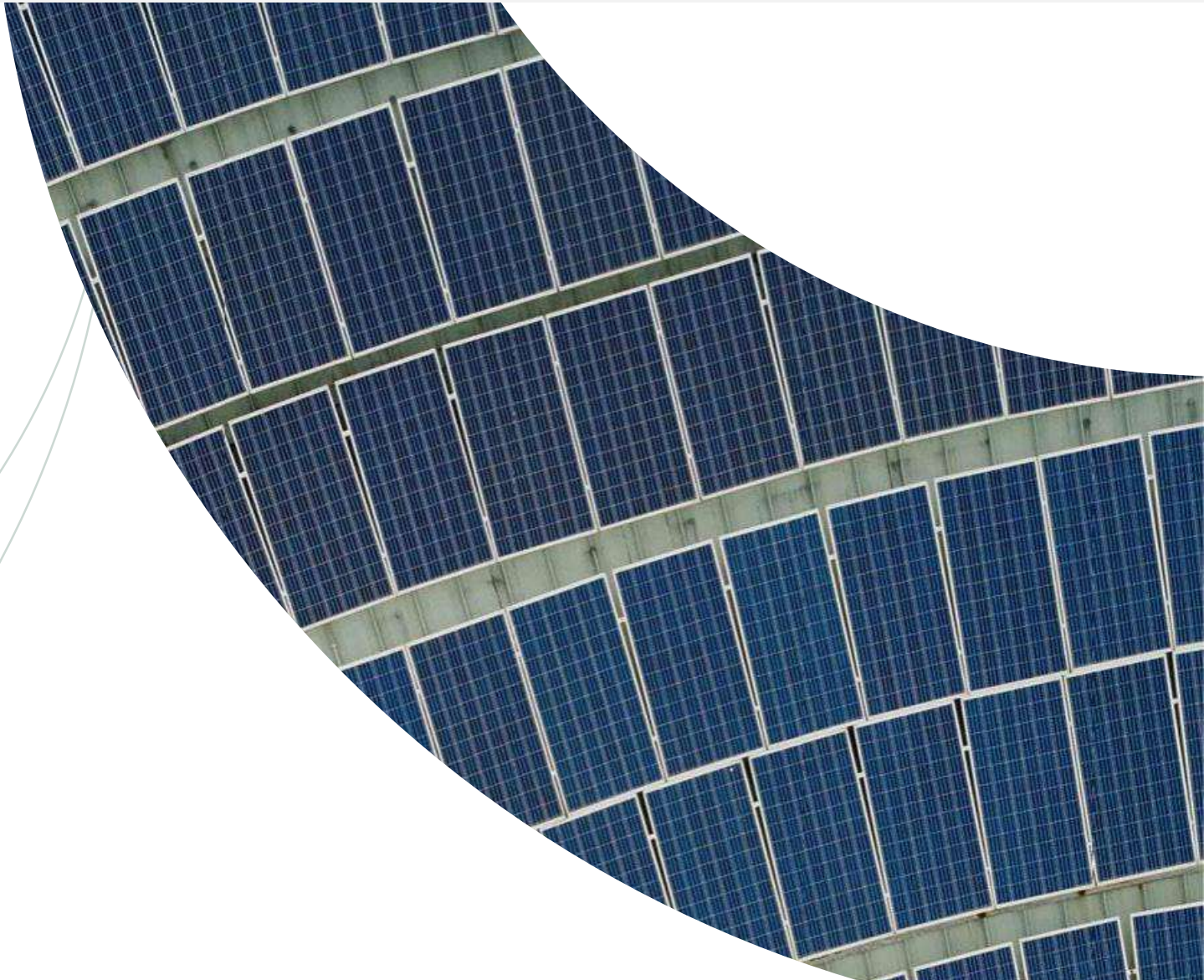
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

4.

Fluxograma dos Contratos

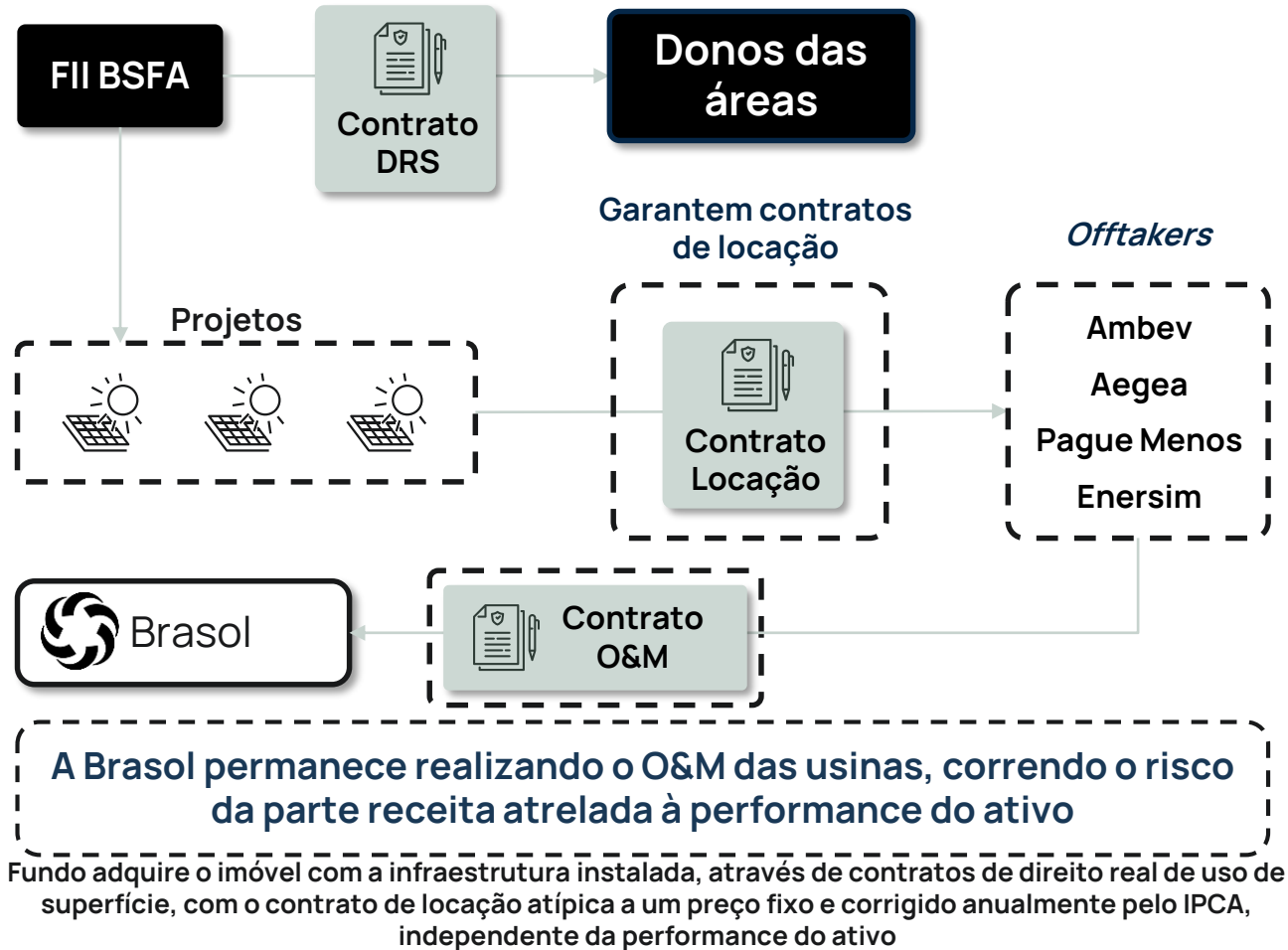


LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxograma do Contrato

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



Principais Pontos dos Contratos

Contrato de Locação

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



- Objeto do Contrato: Locação imobiliária (área + sistema) em condições de operação
- Multa rescisória altamente punitiva, 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*

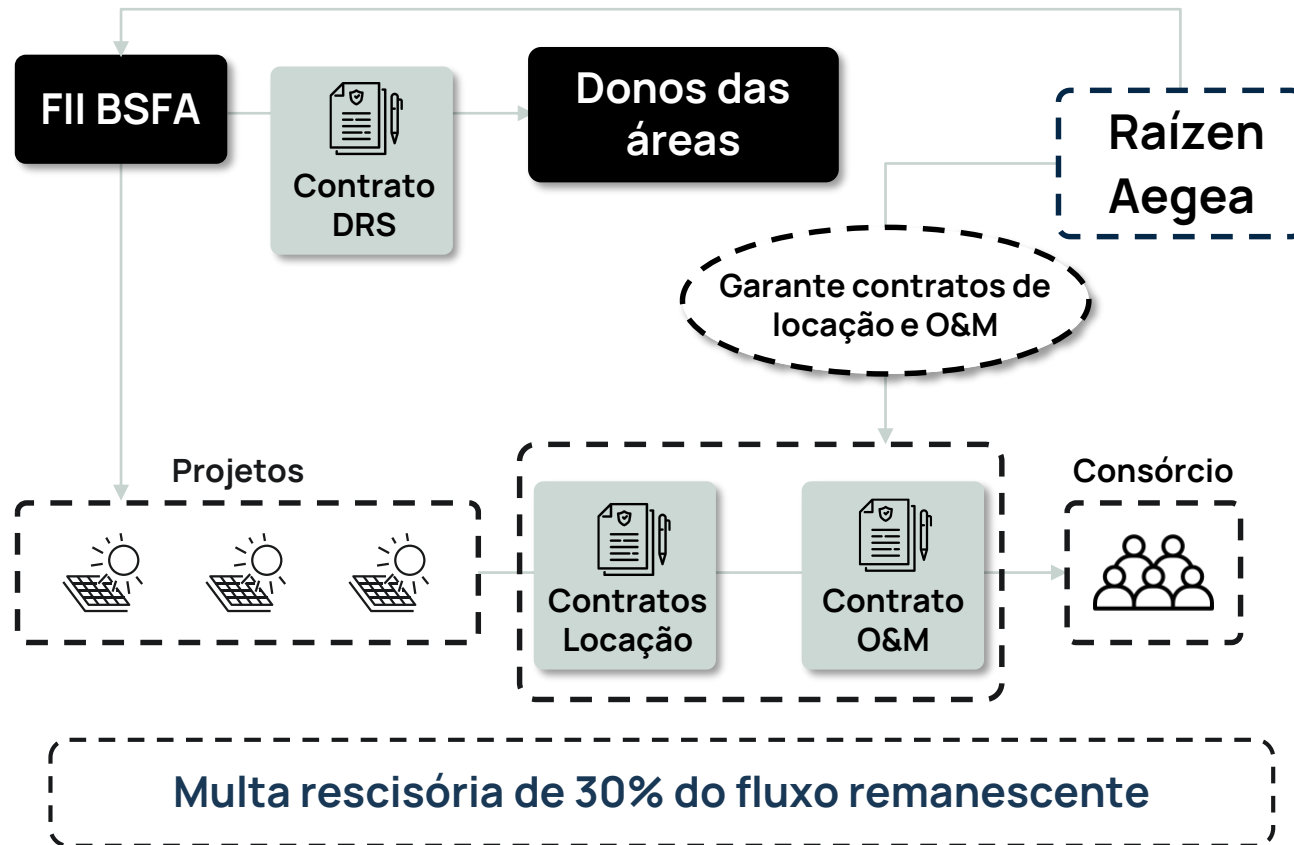
Aquisição de ativos operacionais com histórico de geração de energia, sem risco de construção

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxograma do Contrato¹

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



¹Com obrigação a performar, ou seja, sujeitas a cumprimento das obrigações por parte da locadora

²Ratings em escala nacional pela S&P Ratings

Principais Pontos dos Contratos

Contrato de Locação

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

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 Locação 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*

Aquisição de ativos operacionais com histórico de geração de energia, sem risco de construção

**Estrutura contratual garante exposição à um risco de crédito de offtakers
AAA e AA+2**

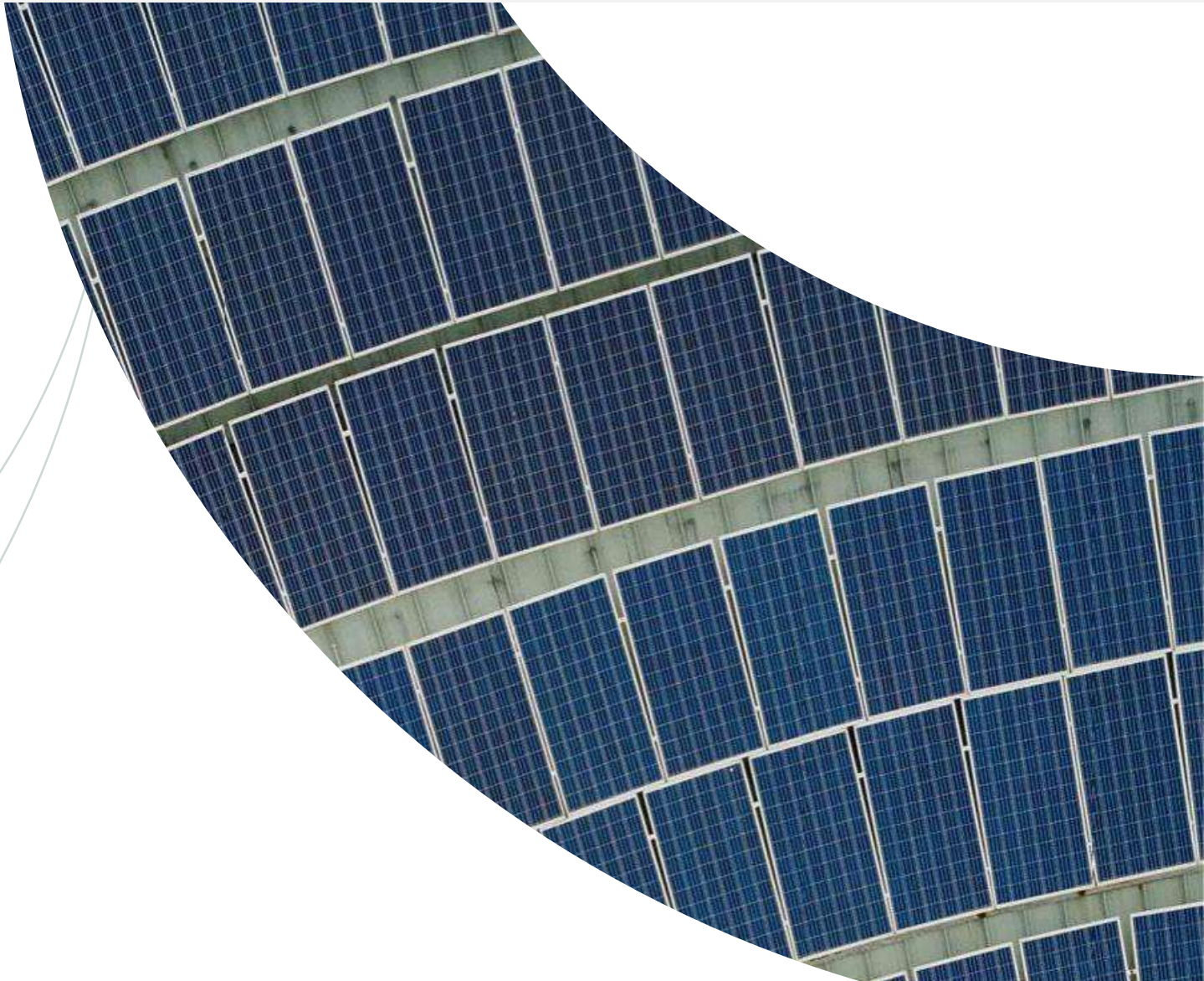
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

5.

O Time



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição da equipe (1/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



Carlos Bacha

Diretor de Investimentos +16 anos de experiência

Bacharel em Relações Internacionais (PUC Rio) MBA em Finanças (PUC Rio) Global Banking: Fintech, Digital e Analytics (Universidade de Columbia)

Carlos iniciou sua carreira em fusões e aquisições no PlanCorp Investment and Advisory Group, passando posteriormente para funções no setor imobiliário do Banco Modal. Construiu uma carreira de mais de 10 anos em dívida estruturada e crédito de alto rendimento em renomados fundos e empresas de consultoria, incluindo Gávea Investimentos (Associado), BRZ Investimentos (Associado), Patria Investimentos (VP) e Paramis Capital (Sócio). Durante esse período, trabalhou em mais de R\$ 5 bilhões em transações. Desde 2022, Carlos é o CIO da Brasol.

Experiência

- (2010 - 2012) Real Estate Manager – **Banco Modal**
- (2012 - 2013) Associate de Crédito Estruturado – **Gávea Investimentos**
- (2013-2014) Associate de Crédito Estruturado – **BRZ Investimentos**
- (2014-2017) High Yield Debt Vice President – **Pátria Investimentos**
- (2017-2023) Sócio – **Paramis Capital**

Descrição

Trajetória profissional



Filipe Pontoglio

Gerente de portfólio +15 anos de experiência

Bacharel em Administração de Empresas (USP) com especialização em Gestão Empresarial (Fundação Dom Cabral)

Filipe iniciou sua carreira na FG/A, onde trabalhou por 9 anos, tornando-se sócio. Em seguida, ocupou cargos de gestão, liderando equipes e iniciativas, com destaque para a Leste, gestora de investimentos alternativos. Acumulou múltiplas experiências nos segmentos de agronegócio, imobiliário e gestão de investimentos. É especialista em estruturação de capital, análise de investimentos e fusões e aquisições. É formado em Administração de Empresas pela FEA/USP e pós-graduado em Administração pela Fundação Dom Cabral.

Experiência

- (2009 - 2018) Sócio – **FG/A**
- (2018 - 2018) Especialista Financeiro – **Agrológica Agromercantil**
- (2018 - 2019) Consultor Sênior – **Heartman House Consulting**
- (2019) Gerente de Finanças – **VG8**
- (2019-2020) Finanças e Estratégia – **Felí**
- (2020 - 2021) Chief of Staff & GRC – **Quoretech**
- (2021 - 2022) FP&A – **Grupo Leste**
- (2022 - 2023) Líder Financeiro e Administrativo – **Quoretech**

Descrição

Trajetória profissional

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição da equipe (2/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



Eduardo Botto

Gerente de portfólio +10 anos de experiência

Bacharel em Engenharia (UNICAMP)

Eduardo iniciou sua carreira no Banco Itaú como estagiário na unidade de negócios de cartões de crédito. Em seguida, ingressou na BMPI Infraestrutura, onde trabalhou como analista, modelando e avaliando projetos de saneamento, com foco em processos de licitação pública para PPPs e concessões. Posteriormente, ingressou na Trigger Participações, uma empresa de private equity voltada para o setor de saúde. Tornou-se associado e, posteriormente, sócio, responsável pela análise de novas oportunidades de investimento e pelo monitoramento ativo das empresas do portfólio.

Experiência

- (2016 - 2016) Estagiário - **Itaú Unibanco**
- (2017 - 2019) Analista de Private Equity - **BMPI**
- (2019 - 2024) Sócio de Private Equity - **Trigger Participações**

Descrição

Trajetória profissional



Alice Xisto

Gerente Jurídico e Compliance +18 anos de experiência

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 a atuar em direito financeiro e imobiliário no Unibanco e no Banco BVA. Posteriormente, atuou como 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.

Experiência

- (1999 - 2001) Assistente Jurídico - **Piffer Advocacia**
- (2002 - 2007) Assistente Jurídico - **Jeplima Advogados Associados**
- (2007 - 2012) Advogada - **Banco BVA S/A**
- (2012 - 2014) Advogada - **V8 Capital**
- (2014 - 2023) Advogada - **Polígono Capital**

Descrição

Trajetória profissional

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição da equipe (3/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



Slavik Kalil

Diretor de Gestão **24+ anos de experiência**

Bacharel 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 negociação, ao departamento de risco e à equipe de vendas. Em 2006, fundou a FMD Partners, uma empresa de corretagem de ações. Em 2008, ingressou na RB Capital, uma empresa de crédito imobiliário estruturado, começando na unidade de vendas até 2012 e depois passando para a unidade de compras até 2017, quando o grupo foi vendido para o ORIX Group. Em 2018, ele ingressou na V2, um escritório de família única, onde permaneceu até 23 de janeiro, quando fundou a SLA CAP, uma empresa de agentes de colocação.

Experiência

- (2001 - 2002) Trainee Offshore Funds – **HSBC Investment Bank**
- (2017 - 2019) Controller – **AZ Quest Investimentos**
- (2006 - 2008) Founder – **FMD Partners**
- (2008 - 2017) Investment Advisory & Real Estate – **RB Capital**
- (2018 - 2023) Real Estate – **V2 Investimentos**
- (2023 - Hoje) Founder – **SLA CAP**

Descrição

Trajetória profissional



Pâmela Ribeiro

Diretor Jurídico e Compliance **+13 anos de experiência**

Graduação em Direito (Universidade Presbiteriana Mackenzie)

Especialista em compliance e direito societário, com certificação em Compliance Anticorrupção (CPA-A) e LL.M em Direito Societário pelo Insper. Atualmente é Diretora Jurídica e de Compliance da BRIC Investimentos Ltda. e Chief Compliance Officer da Brasol, empresa desenvolvedora de projetos de energia renovável apoiada pela Siemens, onde é responsável pela estruturação dos departamentos jurídico e de compliance. Possui vasta experiência em fusões e aquisições, planejamento corporativo e sucessório e transações complexas, com experiência em renomados escritórios de advocacia, como KLA, Felsberg e PwC. Conhecida por sua liderança em auditorias jurídicas e desenvolvimento de políticas de compliance.

Experiência

- (2009 - 2010) Estagiária – **Demarest e Almeida Advogados**
- (2010 - 2013) Advogada – **Loeser e Portela Advogados**
- (2013 - 2015) Advogada – **Gaudêncio Advogados**
- (2015 - 2017) Advogada – **CHBS Advogados**
- (2017 - 2018) Advogada – **Felsberg Advogados**
- (2019 - 2020) Advogada – **KLA Advogados**

Descrição

Trajetória profissional

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição da equipe (4/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



William Wu

Analista de investimentos +5 anos de experiência

Bacharel em Administração de Empresas (FGV)

William começou sua carreira como estagiário de Equity Research no Santander, cobrindo o setor de energia e serviços públicos, onde foi responsável pela cobertura de empresas e pela preparação de relatórios de iniciação. Posteriormente, estagiou em Venue Acquisition na QMC Telecom, um provedor de infraestrutura digital, e trabalhou como analista de ações na Provence Capital, um *single family office*, cobrindo o setor imobiliário, onde era responsável pela análise de FIIs e REITs, *asset backed loans* e dívidas securitizadas.

Experiência

- (2020 - 2021) Equity Research Intern – **Santander**
- (2021 - 2022) Venue Acquisition Intern – **QMC Telecom**
- (2022 - 2023) Equity Analyst & Real Estate – **Provence Capital**

Descrição

Trajatória profissional



Leonardo Turiani

Analista de investimentos +5 anos de experiência

Bacharel em Administração de Empresas (FGV)

Leonardo é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getulio Vargas e atuou como membro e diretor do clube de finanças durante seus estudos de graduação. Iniciou sua carreira em bancos de investimento, trabalhando em duas das principais boutiques de fusões e aquisições do país (JK Capital e IGC Partners). Após mais de 3 anos no setor e tendo trabalhado em mais de R\$ 1 bilhão em transações de M&A, juntou-se à equipe da BRIC para apoiar a estratégia de investimentos e a criação da empresa de gestão de ativos.

Experiência

- (2020 - 2021) Estagiário de Investment Banking – **JK Capital**
- (2021 - 2023) Analista de Investment Banking – **IGC Partners**

Descrição

Trajatória profissional

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição da equipe (5/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



Lucas Souza

Analista de operações +2 anos de experiência

Bacharel em Administração de Empresas (Insper)

Lucas é formado em Administração de Empresas pelo Insper e atuou na divisão de Private Equity do clube financeiro durante seus estudos de graduação. Posteriormente, estagiou na Decolar, contribuindo para projetos de pesquisa acadêmica e análise de negócios. Na Linco People Experts, trabalhou como estagiário de verão em análise de mercado e desenvolvimento de negócios. Em seguida, ingressou na Gamma Capital, auxiliando na pesquisa de ações e modelagem financeira. Atualmente, Lucas trabalha na BRIC, com foco em finanças estruturadas e ativos alternativos.

Experiência

- (2021 - 2021) Estagiário – **Decolar Brasil**
- (2021 - 2021) Estagiário de férias – **Linco. People Experts**
- (2021 - 2022) Estagiário – **Gamma Capital**

Descrição

Trajetoória profissional



Eduardo Rocha

Estagiário de investimentos +1 anos de experiência

Bacharelado em Administração de Empresas em andamento (FGV)

Eduardo está concluindo o curso de Administração de Empresas na Fundação Getulio Vargas. Iniciou sua carreira como estagiário de inverno na Aqua Wealth Management, onde trabalhou com monitoramento de carteiras e análise de mercado. Em seguida, trabalhou na CJE FGV, passando de estagiário a coordenador da divisão de Private Equity. Mais tarde, ingressou na Kinea Investimentos como estagiário de Private Equity, trabalhando na avaliação de negócios, modelagem financeira e pesquisa do setor. Atualmente, Eduardo é estagiário de investimentos na BRIC.

Experiência

- (2024 - 2025) Estagiário de Private Equity – **Kinea Investimentos**

Descrição

Trajetoória profissional

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

Descrição da equipe (6/6)

A equipe inicial está pronta e operacional



Maisa Verdan

Estagiário de Direito e Compliance +3 anos de experiência

Bacharelado em Direito em andamento (São Judas)

Atualmente, Maisa está se formando em Direito pela Universidade São Judas Tadeu, com previsão de conclusão em 2026. Ela adquiriu experiência prática por meio de estágios nas áreas jurídica e de compliance. Na Volkswagen Financial Services, apoiou iniciativas regulatórias e de conformidade de privacidade de dados. Posteriormente, trabalhou na Fortesec, auxiliando no controle de obrigações e em questões de direito corporativo. Atualmente, está estagiando no departamento de Investimentos e Jurídico da Brasol, onde contribui para o suporte jurídico e a conformidade regulatória no setor de investimentos.

Experiência

- (2022 - 2023) Estagiária – **Volkswagen Financial Services**
- (2023 - 2024) Estagiária - **Fortesec**

Descrição

**Trajectoria
profissional**

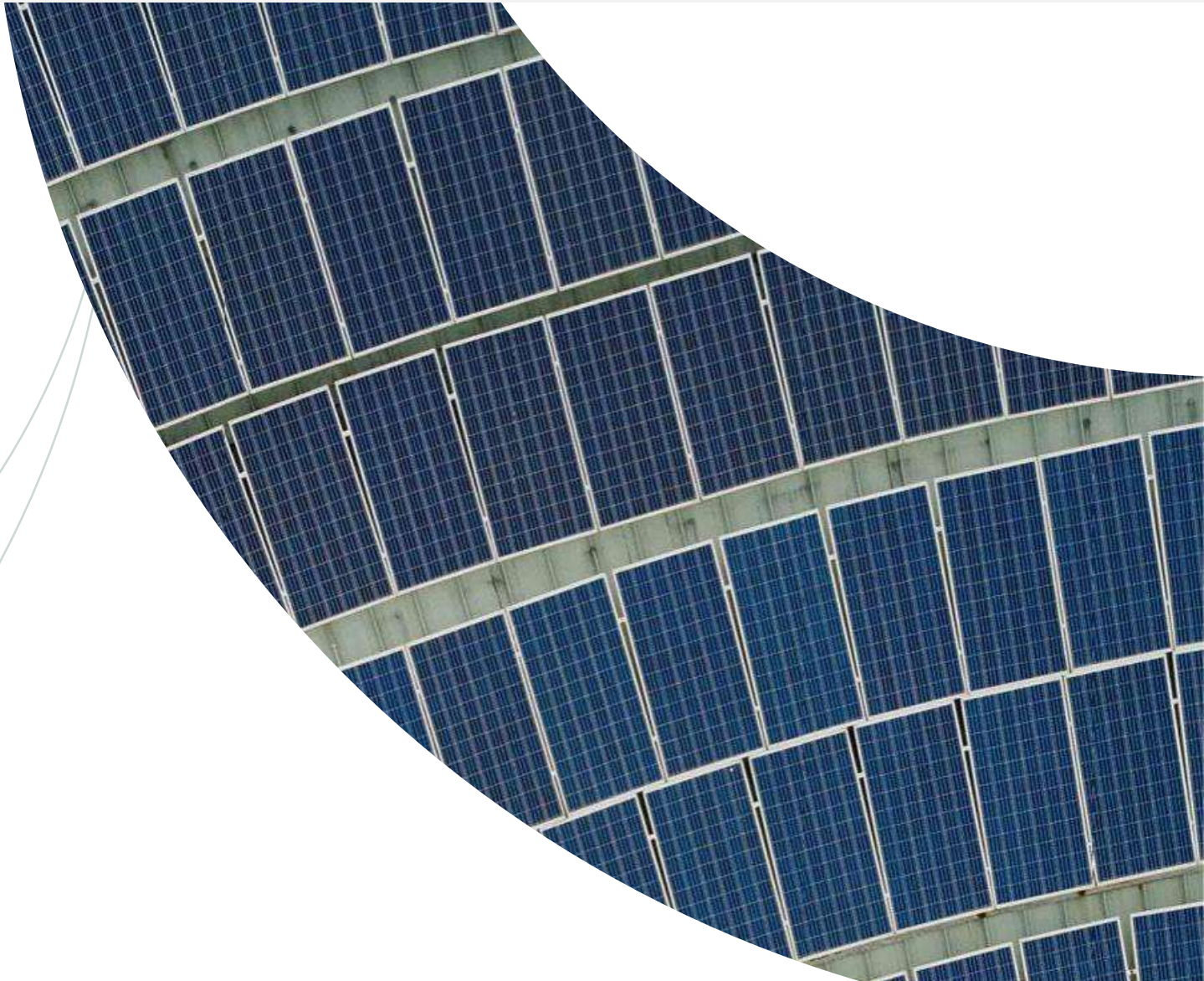
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

6.

Análise de Mercado

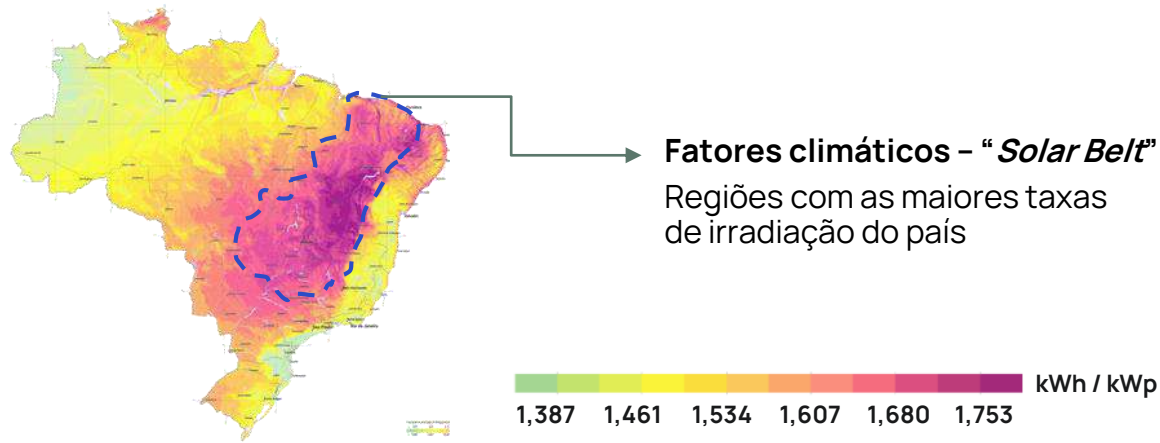


LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

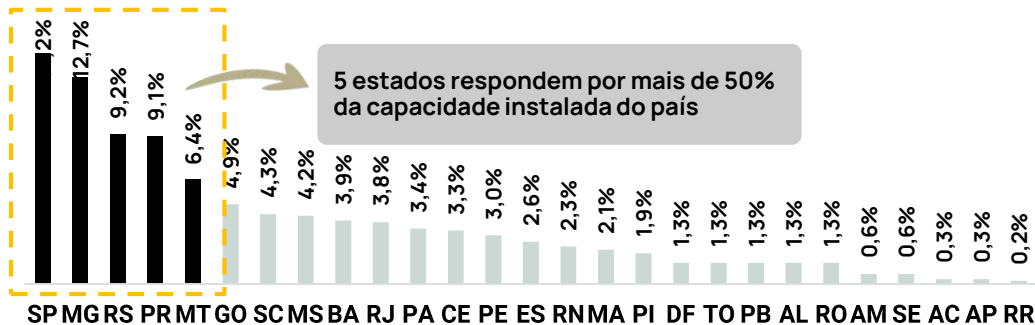
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Potencial Solar

O Brasil tem uma das maiores irradiações solares do mundo



Capacidade instalada no Brasil por estado (MW)



Fontes: Global Solar Atlas, ABSOLAR, Irena (2023)

Comparando Países

Crescimento exponencial impulsionado por investimentos significativos e fatores geográficos favoráveis

Relevância global em energias renováveis com potencial de crescimento contínuo



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundamentos do Setor

As fontes renováveis impulsionam a expansão da matriz energética:

- O Brasil tem um vasto potencial inexplorado de energia solar e eólica
- Aumento da substituição de fontes poluidoras por alternativas sustentáveis
- Os custos de implementação de parques solares e eólicos caíram significativamente nos últimos anos

Contratos de longo prazo garantem um fluxo de caixa estável:

- Os preços são ajustados pela inflação e determinados quando o contrato é assinado
- Os contratos de locação imobiliária garantem fluxos financeiros previsíveis

Regulamentação sólida proporciona estabilidade ao setor :

- O Brasil tem 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 Matriz Energética (GW)

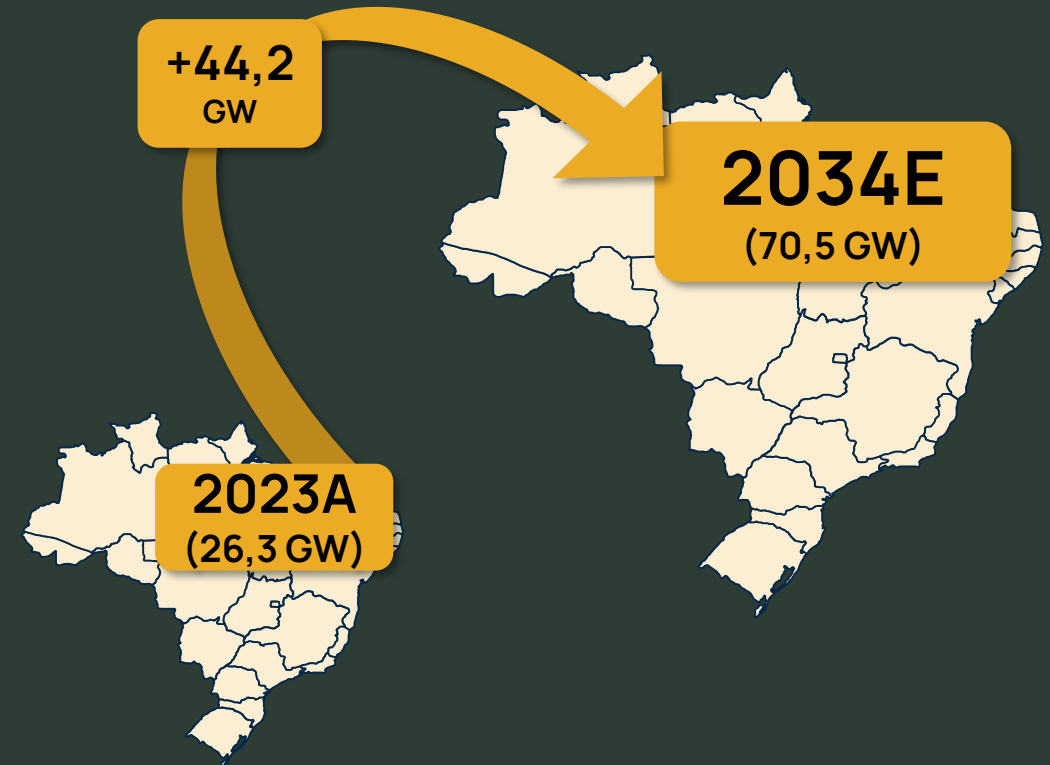


Fontes: Empresa de Pesquisa Energética (EPE) & ABSOLAR (2024) | Notas: Os dados apresentados são apenas projeções feitas pela EPE e pela ABSOLAR, portanto, essas projeções podem ou não se concretizar

Geração Distribuída



O Brasil está projetando um forte crescimento em sua capacidade instalada, consolidando sua posição como líder em energia sustentável



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Brasol

Soluções inteligentes
para o futuro da energia

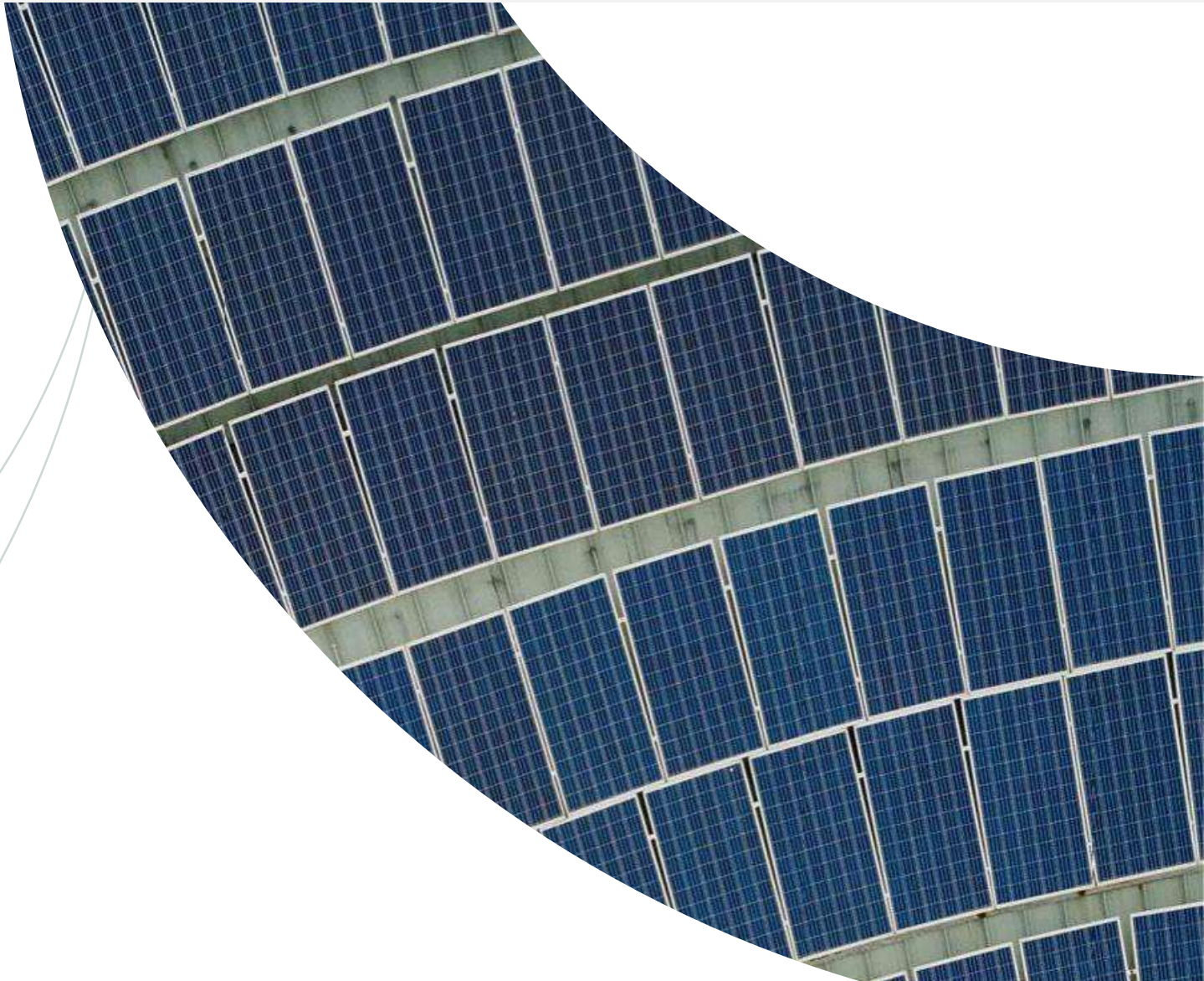
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Brasol

8.

Appendix



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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).

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



Fatores de Risco

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários do *pipeline* indicativo

Não obstante a previsão no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimento, os recursos captados na Oferta deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, o Fundo não possui, nesta data, ativos previamente definidos para aquisição, tratando-se, portanto, de um fundo com estratégia genérica, cuja alocação será realizada conforme a viabilidade das oportunidades identificadas e compatíveis com a Política de Investimento. Sem prejuízo, a Classe encontra-se em processo de diligência legal de determinados Ativos Imobiliários listados no Prospecto, os quais compõem o *pipeline* de potenciais aquisições, pela Classe, com os recursos captados na Oferta.

A Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos Imobiliários mencionados no *pipeline* indicativo constante deste Prospecto, utilizando os recursos da Oferta conforme as condições comerciais, jurídicas e estratégicas aplicáveis.

Ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição dos Ativos Imobiliários, não há garantia de que as tratativas negociais com os respectivos vendedores serão concluídas com êxito. A efetivação das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições definitivos com os respectivos vendedores e à celebração dos documentos finais da transação; **(ii)** à conclusão satisfatória do processo de *due diligence* legal e documental dos Ativos Imobiliários; e **(iii)** à efetiva realização da presente Oferta, além de outros fatores externos e imprevisíveis nesta data.

Nesse contexto, os Investidores devem estar cientes de que os ativos listados no *pipeline* indicativo na Seção “3. Destinação dos Recursos” não constituem ativos previamente determinados para aquisição com os recursos da Oferta, sendo possível que a Classe venha a adquirir outros ativos não listados na relação indicativa. Tal circunstância poderá impactar os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe, portanto, o risco de que a escolha dos Ativos Imobiliários pela Gestora não se revele adequada, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

A auditoria legal conduzida no contexto da presente Oferta teve escopo limitado à verificação da veracidade das informações constantes da seção “Destinação dos Recursos” no Prospecto. Em razão dessa limitação, é possível que nem todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Imobiliários indicados no *pipeline* indicativo estejam devidamente identificados ou descritos no Prospecto. A não aquisição dos ativos-alvo em virtude do não atendimento de condições precedentes, ou a eventual identificação de passivos contingentes não considerados no Estudo de Viabilidade, poderá dificultar a composição da carteira do Fundo pela Gestora e/ou impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, os resultados dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; **II.** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; **III.** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **IV.** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e **V.** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição estabelece diversas condições precedentes, cujo cumprimento é essencial para a manutenção das obrigações do Coordenador Líder no âmbito da Oferta. O atendimento dessas condições deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM — devendo permanecer válido até a data de sua liquidação — conforme descrito no item 11.1 no Prospecto.

Nos termos do Contrato de Distribuição e do item 11.1 deste Prospecto, tais condições foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes com o objetivo de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e das informações disponibilizadas ao mercado, em observância ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja constatado o não cumprimento de uma ou mais condições precedentes até a data de obtenção do registro automático da Oferta ou até sua liquidação, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta. Nessa hipótese, poderá: **(i)** conceder prazo adicional para o cumprimento da condição; ou **(ii)** renunciar ao seu cumprimento, desde que não haja aumento relevante dos riscos e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

A não implementação de qualquer condição precedente que não tenha sido formalmente dispensada pelo Coordenador Líder poderá resultar na inexigibilidade de suas obrigações contratuais, bem como ensejar o requerimento de modificação ou revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Caso o registro da Oferta já tenha sido concedido e o Anúncio de Início publicado, o descumprimento poderá configurar hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, acarretando a revogação da Oferta, nos termos dos artigos 67 e 70, §4º, da Resolução CVM nº 160, e do §6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER.

A eventual rescisão do Contrato de Distribuição implicará o cancelamento do registro da Oferta, podendo gerar perdas financeiras à Classe e aos investidores. Nesse cenário, todos os Documentos de Aceitação serão automaticamente canceladas, conforme os procedimentos descritos no Prospecto, não sendo os Ofertantes nem o Coordenador Líder responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser considerada pelos Investidores no momento da decisão de investimento, uma vez que tal evento poderá acarretar prejuízos. Ademais, não há garantia de que, em caso de cancelamento, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, riscos e retornos semelhantes aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações sobre as condições precedentes da Oferta, consulte o item 11.1 da Seção “11. Contrato de Distribuição” deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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 automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 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 (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez dessas Cotas no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter essas Cotas como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá. Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

Fatores de Risco



Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e restrições à negociação

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 em ambiente de balcão após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas inscritas até o seu encerramento.

Ademais, nos termos do artigo 86, inciso III, considerando o público-alvo da Classe, conforme disposto no Regulamento, a revenda das Cotas somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. Tais restrições podem diminuir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar as Cotas, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir as Cotas poderá encontrar dificuldades para negociá-las com terceiros no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará 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, 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Riscos de mercado e 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 em 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, 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 o Coordenador Líder, 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.

Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à: **(i)** demanda flutuante por ativos de base imobiliária; **(ii)** competitividade do setor imobiliário; **(iii)** regulamentação do setor imobiliário; **(iv)** surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e **(v)** tributação relacionada ao setor imobiliário.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 (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 Imobiliários de honrar os compromissos de pagamento de aluguel e juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluindo 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; 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Possibilidade de Mudança do Ambiente de Negociação das Cotas

Durante o Prazo para Migração, a Administradora, observada a recomendação da Gestora, poderá convocar Assembleia de Cotistas para deliberar sobre: **(i)** a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, desde que se trate de migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM; **(ii)** em caso de aprovação do item “(i)”, a adesão pelos Cotistas às novas características do Fundo; e **(iii)** a forma de saída dos Cotistas que não aderirem aos termos do item “(ii)”, conforme disposto no item II, alínea “C” do anexo I ao Regulamento.

Além disso, eventual migração para ambiente de bolsa poderá implicar na conversão automática das cotas remanescentes, caso o Fundo Listado represente 80% (oitenta por cento) ou mais do patrimônio líquido da Classe, vinculando os Cotistas à decisão da referida assembleia, conforme disposto no Regulamento. Essas alterações podem afetar adversamente a liquidez das cotas, a formação de preço e a execução da estratégia originalmente prevista, inclusive com potencial aumento de volatilidade e risco de descolamento entre valor patrimonial e preço de mercado, o que pode impactar os retornos esperados pelos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos do setor de geração distribuída

A Classe investirá em Ativos Imobiliários 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 Cotistas.

Ainda, a atividade de geração distribuída está legalmente prevista na Lei nº 14.300/2022 (“Marco Legal da GD”) e encontra-se regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012, Resolução Normativa nº 1.000/2021 e pelo Módulo 3 dos Procedimentos de Distribuição de Energia Elétrica, emitidos pela ANEEL. Referida agência reguladora ainda não revisou a sua regulamentação para adequá-la ao Marco Legal da GD. Dessa forma, mudanças regulatórias são esperadas pelos agentes do setor elétrico, e suas eventuais repercussões nos Ativos Imobiliários são ainda incertas, não podendo descartar que venham a alterar premissas nas quais os projetos estão sendo desenvolvidos. **NÃO HÁ COMO PREVER SE TAIS ALTERAÇÕES SERÃO BENÉFICAS À CLASSE E AOS PROJETOS OU SE, ALTERNATIVAMENTE, CAUSARÃO IMPACTOS NEGATIVOS AO SETOR E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DETIDOS PELA CLASSE; CONSEQUENTEMENTE, PODERÃO AFETAR NEGATIVAMENTE OS INVESTIDORES DA CLASSE E ATÉ INVIABILIZAR A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE.**

Adicionalmente, o arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída é aplicado 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 qual 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 Imobiliários; consequentemente, há risco de tais interpretações afetarem a Classe e seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Riscos relativos ao setor imobiliário

A Classe poderá, conforme seu Regulamento, investir em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão negativamente 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 a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, **(ii)** mudanças de zoneamento, legais ou regulatórias 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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. 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 obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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 Imobiliários estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados da Classe e o valor de suas Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeita 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 sujeita 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 que o pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 irregularização, 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 responsabilizada 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

Considerando que a Classe poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, ou constituir ônus sobre os Ativos Imobiliários 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Ativos Imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, na manutenção dos Ativos-Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

A auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários 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 pode ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, tais como 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 Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuem 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 que o pagamento de tais dívidas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação dos 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 de autorização de transferência, o que gera 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.

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, conseqüentemente, causar 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 ela tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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 obrigada 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 deem 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 até o término do prazo de duração da Classe. 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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 poderá ser adversamente afetado. 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.

Considerando a possibilidade de a Classe investir 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 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 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 de a 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O 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. Eventual rentabilidade alvo 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 no 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 FGC.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 sejam 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, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, podem 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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 certificados de recebíveis imobiliários. 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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



Fatores de Risco

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 pela 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 2011. 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 adotadas 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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



Fatores de Risco

Risco da não aprovação de ativos em potencial conflito de interesse

Conforme previsto na Política de Investimento, a Classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários 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 até 100% (cem por cento) dos recursos captados no âmbito desta Oferta, os quais deverão ser aprovados conforme Assembleia Especial de Conflito de Interesses indicados no item 3.2 no 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.

Adicionalmente, destaca-se que os Cotistas serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração específica para fins de deliberação em Assembleia Especial de Conflito de Interesses. Caso a aquisição de ativos em potencial conflito de interesse envolva ativos não previamente listados na procuração originalmente outorgada, poderá ser necessária a obtenção de nova procuração ou a convocação de nova assembleia para deliberar sobre tais aquisições. Essa necessidade pode acarretar atrasos na implementação da estratégia de investimento da Classe e impactar negativamente os resultados esperados pelos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser ré 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 ela 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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



Fatores de Risco

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 em vigor (“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 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 são recentes e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 como pela ANBIMA, de modo que não há garantia de que as informações contidas nestes documentos atendem aos 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 pelo Coordenador Líder. Nesta hipótese, a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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, consequentemente, 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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



Fatores de Risco

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, dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. 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 Ativos de Liquidez em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada 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 Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe e o retorno aos investidores.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: 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 identificadas ou sanadas, 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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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.

Probabilidade de ocorrência: Médio / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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, consequentemente, seus resultados.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

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 ao 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 pulverizada, 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 consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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



Fatores de Risco

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 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 sujeitos a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade da Classe, sendo que a sua destituição 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco do Investimento em Ativos de Liquidez

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% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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



Fatores de Risco

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Embora a Classe seja de responsabilidade limitada, por solicitação da Administradora ou da Gestora, os Cotistas poderão convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a aprovação de 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 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 aprovação de aportes adicionais de recursos 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 CVM 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 CVM 175; **(ii)** cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; **(iii)** liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou **(iv)** determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

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 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários que têm 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 Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Imobiliários 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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



Fatores de Risco

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 Imobiliários 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 Imobiliários, 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 deverá ser deliberado em sede de Assembleia de Cotistas, tendo em vista a responsabilidade limitada da Classe.

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora caso os Cotistas não aprovem **(i)** a integralização de recursos adicionais em sede de Assembleia de Cotistas, e **(ii)** a assunção, pelos Cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco Relativo ao Resgate das Cotas

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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



Fatores de Risco

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe podem ser contratados a taxas prefixadas 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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que integrem a carteira da Classe ou que representem 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 obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 em vigor (“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 à locação, podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Probabilidade de ocorrência: Menor / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

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 NO 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ativos que poderão fazer parte do Portfólio do Fundo (1/2)



#	UFV	Offtaker	Concessionária	Estado	MWp	COD
1	SPX 54 - Concórdia do Pará	Aegea	Equatorial PA	Pará	3,5	dez/25
2	Enersim 11	Enersim	EMT	Mato Grosso	6,5	dez/24
3	Enersim 13	Enersim	EMT	Mato Grosso	6,5	abr/25
4	PMNE Rei do Sol	Pague Menos	Enel CE	Ceará	1,2	out/19
5	PMNE Lençóis	Pague Menos	Cemar	Maranhão	1,3	nov/20
6	PMNE Garantido	Pague Menos	Cemar	Maranhão	1,1	out/20
7	PMNE Catolé	Pague Menos	EPB	Paraíba	1,3	nov/20
8	Ambev CDDs Celpa	Ambev	Equatorial PA	Pará	0,5	dez/22
9	Ambev CDDs CPFL-Piratininga	Ambev	CPFL-Piratininga	São Paulo	0,4	dez/22
10	Ambev CDDs DMED	Ambev	DMED	Minas Gerais	0,1	dez/22
11	Ambev CDDs Elektro1	Ambev	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	mar/22
12	Ambev CDDs Elektro2	Ambev	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	jul/22
13	Ambev CDDs ENF	Ambev	ENF	Rio de Janeiro	0,1	jun/22
14	Ambev CDDs ESS1	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	mar/23
15	Ambev CDDs ESS2	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	mar/23
16	Ambev CDDs ESS3	Ambev	ESS	São Paulo	0,1	jun/23
17	Ambev CDDs RGE-Sul	Ambev	RGE	Rio Grande do Sul	0,4	mai/23
18	SPX 18 - Guararapes	Raizen	CPFL Paulista	São Paulo	6,0	dez/25
19	SPX 33 - Marataízes	Raizen	EDP ES	Espírito Santo	7,0	dez/25

A GESTORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, OPTAR PELA AQUISIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA, OU AINDA DECIDIR PELA NÃO AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS, PODENDO DIRECIONAR OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PARA OUTROS ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NO REGULAMENTO.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A CLASSE VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA. O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INDICATIVO, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA SERÃO NECESSARIAMENTE APLICADOS NOS ATIVOS ALI DESCRITOS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ativos que poderão fazer parte do Portfólio do Fundo (2/2)



#	UFV	Offtaker	Concessionária	Estado	MWp	COD
20	Aegee RJ Prolagos	Aegee	Enel RJ	Rio de Janeiro	2,8	dez/23
21	Enersim 12	Enersim	EMT	Mato Grosso	6,5	abr/25
22	PMNE Luz do Sol	Pague Menos	Enel CE	Ceará	1,2	ago/20
23	PMNE Frevo	Pague Menos	Celpe	Pernambuco	1,3	mar/21
24	PMNE São João	Pague Menos	EPB	Paraíba	0,4	ago/20
25	PMNE São José	Pague Menos	Celpe	Pernambuco	0,6	dez/21
26	PMS Celesc	Pague Menos	Celesc	Santa Catarina	0,8	mar/24
27	PMS CPFL-Paulista	Pague Menos	CPFL-Paulista	São Paulo	1,3	dez/22
28	PMS CPFL-Piratininga	Pague Menos	CPFL-Piratininga	São Paulo	0,3	mai/23
29	PMS Elektro1	Pague Menos	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	mai/22
30	PMS Elektro2	Pague Menos	Neoenergia Elektro	São Paulo	0,1	set/22
31	Santa Colomba	Santa Colomba	Coelba	Bahia	26,0	nov/25
32	Cataguases	Cataguases	ENF	Minas Gerais	6,3	ago/24
33	SPX 32 - São Mateus	Raizen	EDPES	Espírito Santo	6,6	dez/25
34	SPX 36 - Conceição do Araguaia	Raizen	Equatorial PA	Pará	2,8	dez/25
35	SPX 40 - Itapecerica da Serra	Raizen	Enel SP	São Paulo	3,4	dez/25

A GESTORA PODERÁ, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, OPTAR PELA AQUISIÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA, OU AINDA DECIDIR PELA NÃO AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS, PODENDO DIRECIONAR OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA PARA OUTROS ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NO REGULAMENTO.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A CLASSE VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA. O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INDICATIVO, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA SERÃO NECESSARIAMENTE APLICADOS NOS ATIVOS ALI DESCRITOS.

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



Brasol Renewables Investment Company

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

**BRASOL RENDA IMOBILIÁRIA SOLAR II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADO PELA

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

COM GESTÃO DA

BRASOL RENEWABLES INVESTMENT COMPANY - BRIC INVESTIMENTOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS