

## PROSPECTO PRELIMINAR

### DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

#### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ nº 57.811.221/0001-67



No montante de até



**R\$81.288.000,00**

(oitenta e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido)



**Código ISIN das Cotas: [=]**

**Registro da Oferta na CVM das Cotas nº [=]**

**Código de negociação na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"): SOFF11**

**Classificação ANBIMA: Mandato "Multiestratégia"; Subclassificação "Não aplicável"; Tipo de gestão "Ativa"; Segmento: "Outros"**



A **CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA** ("Classe"), classe única de cotas constituída do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia ("Fundo") sob a forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 57.811.221/0001-67, representado por sua **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018 ("Administradora" ou "Coordenador Líder"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) cotas da Classe ("Cotas"), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas da Classe ("2ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série e subclasse únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 101,61 (cento e um reais e sessenta e um centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), nas Datas de Liquidação (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$81.288.000,00 (oitenta e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e "Oferta", respectivamente). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, quando da liquidação das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por cada Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 101,94 (cento e um reais e noventa e quatro centavos), aos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"), de forma que o Montante Inicial da Oferta considerando a Taxa de Distribuição Primária será equivalente a R\$ 81.553.081,25 (oitenta e um milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitenta e um reais e vinte e cinco centavos).

A gestão dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) que compõem a carteira da Classe será realizada de forma ativa e discricionária pela **ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013 ("Gestora").

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático, conforme inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição do Coordenador Líder. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à **B3 S.A. – BOLSA, BRASIL, BALCÃO – BALCÃO B3** ("B3"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 25.402.500,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dois mil e quinhentos reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pela Classe até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e a Gestora, equivalentes a R\$ 20.322.000,00 (vinte milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 20.388.270,31 (vinte milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta reais e trinta e um centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 101.610.000,00 (cento e um milhões, seiscentos e dez mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e até R\$ 101.941.351,56 (cento e um milhões, novecentos e quarenta e um mil e trezentos e cinquenta e um reais e cinquenta e seis centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.000.000 (um milhão de cotas) Cotas.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 25 A 48 DESTA PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. ESTE PROSPECTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.**

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

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA, ESTE PROSPECTO E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

A DATA DESTA PROSPECTO É 29 DE NOVEMBRO DE 2024

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	<b>14</b>
2.1.	Breve Descrição da Oferta.....	14
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.....	14
2.3.	Identificação do público-alvo .....	15
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	16
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	16
2.6.	Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	17
2.7.	Quantidade de Cotas a ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	18
<b>3.</b>	<b>DESTINAÇÃO DE RECURSOS</b>	<b>19</b>
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	19
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. ....	20
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. ....	20
<b>4.</b>	<b>FATORES DE RISCO</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>CRONOGRAMA INDICATIVO</b>	<b>47</b>
<b>6.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS</b>	<b>49</b>
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).....	51
6.4.	Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação. ....	52
<b>7.</b>	<b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b>	<b>53</b>
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas .....	53
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 175 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. ....	54
<b>8.</b>	<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	<b>58</b>
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	58
8.2.	Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	59
8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	59
8.4.	Regime de distribuição.....	59
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	65
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado .....	65
8.7.	Formador de Mercado.....	65
8.8.	Contrato de Estabilização .....	66
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....	66
<b>9.</b>	<b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>	<b>67</b>
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 .....	67
<b>10.</b>	<b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b>	<b>68</b>

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	68
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>71</b>
11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....	71
11.2. Comissionamento .....	72
11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição .....	73
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS</b>	<b>75</b>
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA</b>	<b>76</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso ....	76
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 .....	76
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b>	<b>78</b>
14.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	79
14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado .....	80
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES</b>	<b>81</b>
<i>ANEXOS</i> .....	<i>93</i>
<i>Anexo A Versão Vigente do Regulamento</i> .....	<i>94</i>
<i>Anexo B Atos de Aprovação da Oferta</i> .....	<i>95</i>
<i>Anexo C Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira</i> .....	<i>96</i>

## 1. GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO PROSPECTO

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<b>"2ª Emissão" ou "Segunda Emissão"</b>	significa as cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe.
<b>"Administradora"</b>	significa a <b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018, responsável pela administração fiduciária, ou quem vier a substituí-la.
<b>"Anexo Normativo III"</b>	significa o " <i>Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário</i> " à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
<b>"Anexo Descritivo"</b>	significa o anexo descritivo ao Regulamento contendo as características da Classe, nos termos do parágrafo 2º do artigo 48 da Resolução CVM 175.
<b>"ANBIMA"</b>	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 230, 13º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
<b>"Anúncio de Encerramento"</b>	significa o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
<b>"Aviso ao Mercado"</b>	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, elaborado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160.

<p><b>"Anúncio de Início"</b></p>	<p>O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.</p>
<p><b>"Apêndice"</b></p>	<p>significa cada apêndice do Anexo Descritivo contendo as características de cada emissão de Cotas, nos termos dos Suplemento I ao Anexo Descritivo.</p>
<p><b>"Assembleia Especial"</b></p>	<p>significa a assembleia especial de Cotistas, a qual por haver apenas uma única será a mesma que a assembleia geral de Cotistas</p>
<p><b>"Ativos"</b></p>	<p>significa os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.</p>
<p><b>"Ativos Alvo"</b></p>	<p>significa os ativos alvo da Classe, quais sejam: Imóveis Alvo, por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de SPE; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários ("<b>CRI</b>"); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.</p>
<p><b>"Ativos Conflitados"</b></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído neste Prospecto.</p>
<p><b>"Ativos de Liquidez"</b></p>	<p>significa a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras em funcionamento no Brasil ("<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>") de primeira linha; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (v) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) letras imobiliárias garantidas de emissão de uma Instituição</p>

	Financeira Autorizada.
<b>"Atos de Aprovação da Oferta"</b>	Significa os (i) " <i>Instrumentos Particulares de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i> ", celebrados em conjunto entre a Administradora e a Gestora, em 19, e 28 de novembro de 2024; e (ii) a Assembleia Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia datada de 29 de novembro de 2024, que aprovaram a Emissão e a Oferta;
<b>"Auditor Independente"</b>	significa a empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços.
<b>"B3"</b>	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
<b>"BACEN"</b>	significa o Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
<b>"Brasil"</b>	significa a República Federativa do Brasil.
<b>"Capital Autorizado"</b>	significa o montante a ser observado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no âmbito da emissão de novas Cotas, para fins do cumprimento do objetivo e da Política de Investimento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, conforme indicado neste Prospecto.
<b>"Capital Comprometido"</b>	significa a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada compromisso de investimento formalizado nos respectivos documentos de subscrição.
<b>"Carteira"</b>	significa a carteira de investimentos da Classe e, consequentemente, do Fundo, formada pelos Ativos.
<b>"Classe"</b>	significa a classe única de Cotas do <b>Fundo</b> , conforme características descritas no Anexo Descritivo do Regulamento.
<b>"CNPJ"</b>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
<b>"Código Civil"</b>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<b>"Código de Processo Civil"</b>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

<b>"COFINS"</b>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<b>"Contrato de Distribuição"</b>	significa o <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia"</i> , com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>"Cotas"</b>	significa as cotas emitidas pela Classe, conforme Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<b>"Cotas do Lote Adicional"</b>	significa as Cotas do Lote Adicional no caso de excesso de demanda no âmbito da Oferta, equivalentes a 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 20.322.000,00 (vinte milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 20.388.270,31 (vinte milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta reais e trinta e um centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pela Classe, sem a necessidade de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta.
<b>"Cotistas"</b>	significa os titulares das Cotas.
<b>"Critério de Colocação da Oferta"</b>	tem o significado previsto e descrito no item "Critério de Colocação da Oferta", na página 62 deste Prospecto.
<b>"CSLL"</b>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>"Custodiante"</b>	significa a Administradora, acima qualificada.
<b>"CVM"</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<b>"DDA"</b>	significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos da B3.
<b>"Dia Útil"</b>	Significa qualquer dia útil qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (b) aqueles sem expediente na B3.
<b>"Data de Liquidação"</b>	significa cada data de liquidação das Cotas da 2ª Emissão, sendo a 1ª (primeira) em 30 de dezembro de 2024.
<b>"Documentos da Oferta"</b>	tem o significado atribuído no inciso V do artigo 2º da Resolução CVM 160.
<b>"Escriturador"</b>	significa a <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900,

	10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54
<b>"Estudo de Viabilidade"</b>	significa o estudo de viabilidade elaborado pela UHY Bendoraytes, para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
<b>"FII"</b>	significa "fundo de investimento imobiliário", instituídos pela Lei 8.668 e regulamentados na forma da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM 175.
<b>"Fundo"</b>	significa o <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA</b> , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 57.811.221/0001-67
<b>"Gestora"</b>	significa a <b>ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013, ou quem vier a substituí-la.
<b>"IBGE"</b>	significa o "Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística".
<b>"Instituições Participantes da Oferta"</b>	significa, quando mencionados em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>"Investidores"</b>	significa o público-alvo da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
<b>"Investidor Qualificado"</b>	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>"Investimentos Temporários"</b>	significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários com liquidez compatível com as necessidades da Classe, feitos durante o período de distribuição.
<b>"IGP-M"</b>	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
<b>"Imóveis Alvo"</b>	significa os imóveis ou direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica.
<b>"IOF/Câmbio"</b>	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a operações de câmbio".
<b>"IOF/Títulos"</b>	significa "Imposto sobre Operações Financeiras relativas a títulos e valores mobiliários".
<b>"IR"</b>	Significa o Imposto de Renda.

<b>"IRRF"</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>"ISS"</b>	significa o Imposto Sobre Serviços.
<b>"IPCA"</b>	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
<b>"JTF"</b>	significa "jurisdição com tributação favorecida", isto é, o país ou a dependência: (i) que não tribute a renda; (ii) que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (iii) cuja legislação interna não permita acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.
<b>"Lei 6.385"</b>	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>"Lei 8.668"</b>	significa a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição de FII, dentre outras providências.
<b>"Lote Adicional"</b>	significa o lote adicional de Cotas no caso de excesso de demanda no âmbito da Oferta, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160.
<b>"Meios de Divulgação"</b>	significa a página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora da B3, do Fundos.Net e da CVM.
<b>"Montante Inicial da Oferta"</b>	significa o montante de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando o montante de até R\$81.288.000,00 (oitenta e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de até R\$ 81.553.081,25 (oitenta e um milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitenta e um reais e vinte e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	significa o montante mínimo de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 25.402.500,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>"Oferta"</b>	significa a oferta de distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão, realizada com rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
<b>"Participantes Especiais"</b>	significa as demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas pelo Coordenador Líder.
<b>"Plano de Distribuição"</b>	tem o significado previsto e descrito no item "Regime de Distribuição", na página 58 deste Prospecto.

<b>"Patrimônio Líquido"</b>	significa a soma algébrica da Carteira, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe.
<b>"Período de Distribuição"</b>	significa o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que ocorre a subscrição das Cotas objeto da Oferta.
<b>"Período de Subscrição"</b>	significa, o início da Oferta na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 47 e do artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada (i) em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>"Pessoas Vinculadas"</b>	significa os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos 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, à Administradora, à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) 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 (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
<b>"Prazo de Duração do Fundo"</b>	significa o prazo de duração do Fundo, o qual é indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial.
<b>"Preço de Emissão"</b>	significa o preço unitário de emissão de R\$ 101,61 (cento

	e um reais e sessenta e um centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).
<b>“Preço de Subscrição”</b>	significa o valor de R\$ 101,94 (cento e um reais e noventa e quatro centavos) por Cota a ser pago pelos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.
<b>“Prestadores de Serviços Essenciais”</b>	significa, quando referidos em conjunto: (i) a Administradora; e (ii) a Gestora.
<b>“Procedimento de Alocação”</b>	significa o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o recebimento de ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos (ou máximos), 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; (ii) 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 Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação da Oferta, descrito no item “Procedimento de Alocação”, na página 64 deste Prospecto.
<b>“Procedimentos para Restituição de Valores”</b>	significam os procedimentos indicados na página 57 deste Prospecto.
<b>“Política de Investimento”</b>	significa a política de investimento das Cotas, conforme estabelecida no Capítulo 3 do Anexo Descritivo e na página 82 deste Prospecto.
<b>“Público-Alvo”</b>	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717.
<b>“Procurações de Conflito de Interesse”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído neste Prospecto
<b>“Prospecto”</b>	significa este <i>Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i> .
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	significa o <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia</i>

<b>"Regulamento"</b>	significa a versão vigente do regulamento do Fundo, bem como seu Anexo Descritivo e demais apêndices, conforme Anexo A deste Prospecto.
<b>"Regras de Administração ANBIMA"</b>	significa as <i>"Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros"</i> vigente a partir de 15 de julho de 2024 ou o instrumento de autorregulação que vier a substituí-los.
<b>"Resolução CVM 30"</b>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 160"</b>	significa a Resolução nº 160, da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>"Resolução CVM 175"</b>	significa a Resolução nº 175, da CVM, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
<b>"SPE"</b>	significa a sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo.
<b>"SELIC"</b>	significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>"Taxa de Administração"</b>	significa a remuneração devida à Administradora pelos serviços de administração, tesouraria e controladoria, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 88 deste Prospecto.
<b>"Taxa de Distribuição Primária"</b>	significa a Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 0,33% do Preço de Emissão.
<b>"Taxa de Escrituração"</b>	significa a remuneração devida ao Escriturador, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 89 deste Prospecto.
<b>"Taxa de Gestão"</b>	significa a remuneração devida à Gestora pelos serviços de gestão da Carteira, conforme disposto no Capítulo 10 do Anexo Descritivo e na Página 89 deste Prospecto.
<b>"TED"</b>	significa "Transferência Eletrônica Disponível".
<b>"Termo(s) de Aceitação da Oferta"</b>	significa o termo de aceitação da oferta, celebrado pelos Investidores no âmbito da Oferta, que formaliza a aceitação da Oferta das Cotas, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de reserva e de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização/liquidação firmado pelos Investidores e contém as informações

	previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.
<b>"Termo de Adesão"</b>	significa o " <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> " a ser assinado pelo investidor, no ato de subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência: (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor do Prospecto da Classe; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe; e (iv) da Política de Investimento.
<b>"UHY Bendoraytes"</b>	<b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b> , inscrito no CNPJ sob nº 42.170.852/0001-77, Cidade do Rio de Janeiro – RJ, na Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, Bloco 3, Sala 1301 a 1305 Edifício Corporativo CEO, CEP 22.775-057.

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### ***2.1. Breve Descrição da Oferta***

As Cotas da 2ª Emissão da Classe serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VI do artigo 26 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 175.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, realizarão a distribuição das Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

As Cotas serão destinadas aos Investidores Qualificados e serão integralizadas, em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação.

A Oferta foi aprovada por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B deste Prospecto.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [=], na forma e nos termos da Lei nº 6.385, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" da ANBIMA vigente a partir de 15 de julho de 2024.

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

As Cotas da 2ª Emissão (i) são de Classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos da Classe; e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos da Classe, se houver.

Nos termos do Regulamento, não podem votar na Assembleia Especial (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora, à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os demais prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe forem as pessoas mencionadas no parágrafo anterior; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores/adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização/aquisição de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade legal e regulatórias aplicáveis.

### **2.3 Identificação do público-alvo**

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no Público-Alvo da Classe no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação nas Cotas ao Público-Alvo da Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Termo de Aceitação, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento dos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, bem como demais hipóteses previstas no referido artigo.

São consideradas como 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: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Classe, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos 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, à Administradora e à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) 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 (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("**Pessoas Vinculadas**").

#### ***2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados***

As Cotas da 2ª Emissão ofertadas serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do DDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3, e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio dos sistemas da B3.

Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Escriturador da Classe não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

#### ***2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição***

O preço de cada Cota da Classe, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$ 101,61 (cento e um reais e sessenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta ("**Preço de Emissão**").

Será devida taxa no valor de R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por Cota, equivalente a 0,33% do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder e demais despesas e custas da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao Patrimônio Líquido; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa

de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir a totalidade dos custos da Oferta, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pela Classe.

Desse modo, o Preço de Subscrição será equivalente a R\$ 101,94 (cento e um reais e noventa e quatro centavos), considerando a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

## **2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

Inicialmente, serão colocadas Cotas no montante equivalente a R\$ 81.553.081,25 (oitenta e um milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitenta e um reais e vinte e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$81.288.000,00 (oitenta e um milhões, duzentos e oitenta e oito mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 200.000 (duzentas mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 20.388.270,31 (vinte milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta reais e trinta e um centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 20.322.000,00 (vinte milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Administradora da Classe, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora ("**Cotas do Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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 ("**Lote Suplementar**").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 25.402.500,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição 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 ser Ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso***

Serão distribuídas, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados pela Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, em Ativos Alvo.

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

A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175 e a Resolução 39, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

As disponibilidades financeiras da Classe que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

**O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

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

**NA DATA DESTES PROSPECTOS, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA**

**ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

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

Caso a Classe venha a adquirir Ativos Alvo que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1º, artigo 31, Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("**Ativos Conflitados**"), os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pela Classe, observada a necessidade de aprovação em assembleia geral.

Assim, previamente à aquisição de Ativos Conflitados, a Administradora submeterá tal aquisição à deliberação dos Cotistas, juntamente com demais itens de potencial situação de conflito de interesses

***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.***

A Classe poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que **não há uma ordem de prioridade para a aquisição dos Ativos Alvo**, 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 Alvo, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério da Gestora e de acordo com a Política de Investimentos da Classe.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 2ª Emissão e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção.

**NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA PRIMEIRA EMISSÃO. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

#### 4. FATORES DE RISCO

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 Classe, 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, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DA CLASSE.**

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes da Classe, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 19 da Resolução CVM 160, 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 seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos

três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

#### *Não existência de garantia de eliminação de riscos*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe

#### *Risco de liquidez*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Adicionalmente, os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Tendo em vista a Oferta é realizada sob rito de registro automático de distribuição, como regra geral, a revenda das cotas somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que as Cotas estão sujeitas a determinadas restrições de negociação.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. 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 e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### Riscos institucionais

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, 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.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no setor imobiliário e seus respectivos resultados. 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.

### Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 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 a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os seus pedidos de subscrição e/ou ordens de investimento da Oferta automaticamente cancelados, sendo que esta regra não é aplicável (i) ao formador de mercado, caso contratado, e (ii) caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda

remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) supramencionado, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, acrescida do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas ofertadas, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora, a Cogestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

*Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiro, inclusive o preço de mercado das Cotas*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

*Risco da Marcação a Mercado*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que podem possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo 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 do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

*Riscos tributários*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e observado que a isenção não será concedida (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) 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, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, 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. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, 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 e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador 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 do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

#### *Risco jurídico e de decisões judiciais desfavoráveis*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. 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 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 Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ademais, podem existir ou vir a existir eventuais contingências não identificadas ou identificáveis, conforme o caso.

#### *Riscos de prazo*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

#### *Riscos ambientais*

## Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou 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 do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e ao Administrador.

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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

### Risco de pipeline indicativo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Alvo onerados

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Alvo 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 pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Imóvel-Alvo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado 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.

### Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 27, §1º, 31 e 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que sem a concordância da totalidade dos Cotistas. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### Risco de vacância

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo do Fundo o que pode gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo e impactar adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas.

#### Riscos decorrentes do aumento dos custos de construção

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo estará sujeito, por razões alheias ao controle do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder, ao aumento dos custos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Caso o custo gasto seja superado pelo custo previsto, as obras poderão ser paralisadas e o Fundo poderá sofrer prejuízos que poderão afetar negativamente o investimento feito pelos Investidores.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

#### Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em cotas de FII pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

*Não existência de garantia de eliminação de riscos*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

*Risco de declaração de insolvência civil*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em caso de patrimônio líquido negativo, sem que os Cotistas cheguem a um consenso sobre sua resolução, os Cotistas poderão ter de deliberar sobre a apresentação de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, nos termos previstos na Resolução CVM 175. Tendo em vista a novidade normativa e a ausência de precedentes sobre o referido procedimento, não é possível prever os riscos e os desdobramentos negativos que podem advir de tal procedimento para os Cotistas, direta e/ou indiretamente.

*Risco relacionado à liquidação antecipada da Classe*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por

exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

#### *Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### *Risco de Execução das Garantias Areladas aos Ativos*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento em Ativos inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos Ativos pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### *Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A securitização de recebíveis é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Somente em 2022 foi editada a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conhecida como o Marco Legal da Securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRI, bem como (ii)

preferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em CRI, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRI, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Além disso, em 1º de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional, por meio da Resolução nº 5.118, restringiu o rol de direitos creditórios que poderão constituir o lastro de emissões de CRI, o que poderá reduzir a quantidade de emissões e, por consequência, o volume de CRIs disponíveis para aplicação pelo Fundo. A redução da quantidade de emissões poderá impedir o obstar a alocação da carteira do Fundo em CRI, o que poderá ocasionar prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

#### *Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRI e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRI, e consequente afetando adversamente as suas Cotas.

#### *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-

financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

#### Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O investimento do Fundo em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de prestadores de serviços, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#### Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes.

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

#### Riscos Climáticos

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As alterações climáticas extremas podem ocasionar danos aos Ativos Alvo, alteração de desempenho dos referidos Ativos Alvo e/ou interrupção no abastecimento de produtos e serviços necessários à sua construção ou manutenção. Ainda, vale ressaltar que algumas regiões do Brasil estão atualmente experimentando condições de seca, resultando em escassez de água e na implementação de políticas de racionamento de água. Os devedores não poderão garantir que secas severas ou escassez de água não afetarão as operações dos

Ativos Alvo, com consequente efeito adverso sobre seus negócios e resultados operacionais. Nesse contexto, a capacidade de produção e entrega dos Ativos Alvo pode ser adversamente afetada, o que poderá impactar negativamente o Fundo e os Cotistas.

#### *Instabilidade Cambial*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar e/ou outras moedas novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e/ou outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades dos Devedores. Qualquer oscilação no preço de moedas internacionais (sobretudo o Dólar Norte Americano) pode afetar a apuração dos valores pagos pelos clientes dos devedores no âmbito de suas relações comerciais, afetando, desta forma, a capacidade de pagamento dos devedores e, conseqüentemente, comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor*

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

#### *Risco de desempenho passado*

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

#### Risco de regularidade dos imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O resultado da exploração de empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis podem estar diretamente vinculados a ativos investidos pelo Fundo. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos aos títulos ou veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### Riscos relativos à regularização e georreferenciamento de Imóveis Alvo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis Alvo, incluindo discussões acerca da dos limites territoriais dos Imóveis Alvo, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis Alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou de direitos relativos aos Imóveis Alvo; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis Alvo pelo Fundo; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis Alvo para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários, ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

#### Risco de diluição da participação dos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A classe única do Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral.

#### Risco decorrente de alterações no Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

*Risco de concentração da carteira do Fundo*

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em Ativos Alvo, inclusive valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

*Risco da morosidade da justiça brasileira*

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, 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 e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

*Risco de disponibilidade de caixa*

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

*Risco relativo à concentração e pulverização*

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme dispõe o Regulamento, 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. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto da 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 do Fundo.

#### Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo 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. Ademais, o recebimento de valores pelo Fundo está sujeito à capacidade operacional dos Ativos Alvo, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos imóveis pertencentes ao Fundo, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis 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.

#### Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos imóveis da carteira do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em alienar Imóveis Alvo ou renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade de alienar Imóveis Alvo em condições favoráveis ou de locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e/ou do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem

limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

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

#### Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (f) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Não se aplica a vedação constante acima quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens "a" a "e" acima; e (ii) 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 ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", 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 FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### Risco relativo às novas emissões

Escala Qualitativa de Risco: Médio

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. **Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.**

#### Risco de restrição na negociação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos

reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

#### Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

#### Risco de desastres naturais e sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, 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, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos Ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Em alguns casos não é possível assegurar que os locatários façam a contratação dos seguros e que esta tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis.

Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, 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 de

Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a, seu critério, aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, 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 pelo Fundo 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, o Fundo 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 até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### Risco de uso de derivativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

#### Riscos de liquidez das Cotas no mercado secundário

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

### Risco de não concretização da Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta na última Data de Liquidação, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Documento de Aceitação da Oferta, na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item "Distribuição Parcial" na página 57 deste Prospecto.

### Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da presente Oferta, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso, nas Datas de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### Risco de desapropriação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de

necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

#### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### Riscos relativos à dispensa de análise prévia da CVM

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Por ser uma oferta destinada a Investidores Qualificados sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VI, "b", a CVM não realizou análise deste Prospecto, dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições.

**ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

#### Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até a autorização da B3

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que a revenda somente poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar as restrições de negociação, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, o Administrador deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o Gestor, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o patrimônio líquido

negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea "b" da Resolução CVM 175; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (iii) liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

*Risco da limitação da responsabilidade do Cotista do Fundo*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Nos termos permitidos pela Resolução CVM 175, a responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por eles subscritos, de forma que ele apenas será chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo da Classe até o limite do valor por ele subscrito, salvo se aprovado em sentido contrário por assembleia de Cotistas. Tendo isso em vista, em caso de perdas superiores ao patrimônio líquido da Classe, os Cotistas não precisarão aportar recursos adicionais para além do que subscreveram, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e, conseqüentemente, o retorno financeiro dos Cotistas.

*Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste 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 do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo 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.

*Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo e dos Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

*Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

*Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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.

*Risco de desenquadramento passivo involuntário*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) incorporação a outra classe de cotas; (ii) cisão total para fundo de investimento sob a gestão de outro gestor, não integrante do mesmo grupo econômico; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

*Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo*

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

*Demais riscos*

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

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO**

## **SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS RENDA FIXA, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS RENDA FIXA INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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

### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. 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. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## 5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	29 de novembro de 2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar	29 de novembro de 2024
3	Início das apresentações a potenciais investidores	29 de novembro de 2024
4	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	04 de dezembro de 2024
5	Registro da Oferta	04 de dezembro de 2024
6	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	04 de dezembro de 2024
7	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	10 de dezembro de 2024
8	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Subscrição	12 de dezembro de 2024
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27 de dezembro de 2024
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	30 de dezembro de 2024
11	Divulgação do comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	02 de janeiro de 2025
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	02 de janeiro de 2025
13	Liquidação do Direito de Preferência	04 de janeiro de 2025
14	Data de Início das Liquidações subsequentes	09 de janeiro de 2025
15	Última Data de Liquidação da Oferta	01 de junho de 2025
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02 de junho de 2025

(1) *As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder.*

(2) *Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição de Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início. Conforme consta do item 8.4, na página 58 deste Prospecto, a Data de Liquidação poderá ser antecipada, mediante divulgação de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do evento, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora. 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 "**Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**" na página 53 deste Prospecto.*

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, o Prospecto Definitivo, a lâmina, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre revogação, modificação, suspensão e cancelamento 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:

- (i) Administradora: <https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste *website* clicar em "Prospecto");
- (ii) Gestora: [www.acuracapital.com.br](http://www.acuracapital.com.br) (neste *website* clicar em "Documentos da Oferta");
- (iii) Coordenador Líder: <https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste *website* clicar em "Prospecto");
- (iv) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "2024" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Cotas de Fundo Imobiliário", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", e, então, localizar o documento desejado);
- (v) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", e, então, localizar o documento desejado);
- (vi) Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado).

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

Não há histórico de negociações a ser informado, uma vez que as cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ainda não estão habilitadas nessa data para negociação.

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

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 15 do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), conforme indicada no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto, na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data-Base ("**Direito de Preferência**").

A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão será data indicada via fato relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 2ª Emissão a que cada um terá direito ("**Data-Base**").

O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo previsto no cronograma da Oferta previsto na página 22 deste Prospecto, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

O Cotista que possua 1 (uma) Cota do Fundo na Data-Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,002% do Montante Inicial da Oferta da 2ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido do Fundo na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção para o cálculo do Direito de Preferência de Cotas da 2ª Emissão, equivalente a 0,062500000000 para cada 1 (uma) Cota da 2ª Emissão ("**Fator de Proporção**"), a ser aplicado sobre o número de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo detidas por cada Cotista na Data-Base.

Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionadas. Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato do Administrador

Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, de acordo com os termos aprovados no Ato do Administrador.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador, conforme o caso, respeitados os prazos previstos no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas deverão utilizar os canais e telefones indicados a seguir: [escrituracao\\_rf@planner.com.br](mailto:escrituracao_rf@planner.com.br) ; +55 (11) 2172 2600

Os Cotistas deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não desejam condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à distribuição do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 2ª Emissão indicadas pelo Cotista no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Montante Inicial da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 2ª Emissão atingir o Montante Inicial da Oferta. Assim, caso o Montante Inicial da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos pedidos de subscrição ou das ordens de investimento realizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 22 deste Prospecto ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas da 2ª Emissão nas Datas de Liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas da 2ª Emissão e estas serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Montante Inicial da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, o detentor dos recibos terá devolvidos os valores já liquidados conforme o Procedimento de Restituição de Valores.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem o Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Montante Inicial da Oferta; ou (ii) que desejariam

condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à colocação do Montante Inicial da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, conforme Procedimento de Restituição de Valores. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

O Cotista que exercer o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota da 2ª Emissão que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota da 2ª Emissão tem direito, (iii) divulgado o formulário de liberação; e (iv) obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 2ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO 'RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA EM CASO DE EMISSÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.**

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO.**

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

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 2ª Emissão, é a seguinte:

Quantidade de Cotas Subscritas (em 29/11/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 29/11/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29/11/2024) (R\$)
50.000	R\$5.000.000,00	100,00

A posição patrimonial da classe única do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 2ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas da 2ª Emissão após a captação dos recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	250.000	300.000	R\$ 30.402.500,00	101,34	83,55%
2	800.000	850.000	R\$ 86.288.000,00	101,52	94,21%
3	1000.000	1050.000	R\$ 106.610.000,00	101,53	95,31%

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de novembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa Primária de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa Primária de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa Primária de Distribuição.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.**

#### ***6.4. Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.***

O Preço de Emissão foi fixado nos Atos de Aprovação da Oferta, considerando valor igual ao preço de emissão atribuído às cotas da Primeira Emissão do Fundo.

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

### ***7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas***

Os Investidores e Cotistas que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão receberão recibo de Cota da 2ª Emissão que, até a data de liberação para negociação das Cotas da 2ª Emissão a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão na data a ser indicada no formulário de liberação para negociação das cotas, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

As Cotas da 2ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento das cotas objeto da 1ª Emissão, nos termos do §3º, do artigo 86 da Resolução CVM 160, sendo certo que o Anúncio de Encerramento das cotas da 1ª Emissão foi divulgado em 25 de novembro de 2024.

Os Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pela classe única do Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 2ª Emissão. Durante o período em que os recibos das Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor não fará jus ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Aquisição. .

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

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.**

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM**

**CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 48 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO "RISCOS DE LIQUIDEZ".**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.**

**SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 48 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.**

***7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 175 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.***

#### **Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (ii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

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

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

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

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, ou para renúncia à condição da Oferta

estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos pedidos de subscrição da Oferta ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, 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 OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja 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 (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção "Condições Precedentes do Contrato de Distribuição", na seção "Contrato de Distribuição", na página 71 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A Classe e as Instituições Participantes da Oferta devem 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 meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Se o Investidor revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos

incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta ("**Procedimentos para Restituição de Valores**").

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

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.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **8.1. *Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida***

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o período de colocação deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, 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, 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 da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do pedido de subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o Procedimento para Restituição de Valores.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos pedidos de subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pela Gestora e pela Administradora, 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 ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo

de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta Primeira Emissão.

#### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual integra o Preço de Subscrição, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

#### Limites de aplicação em Cotas de Emissão da Classe

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão da Classe.

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

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.

### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A realização da 2ª Emissão da Classe, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio dos Atos de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo A a este Prospecto.

Nos termos do Regulamento, a Administradora e a Gestora poderão deliberar sobre novas emissões das Cotas da Classe em instrumento particular da Administradora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e meio de reais) de Patrimônio Líquido ("**Capital Autorizado**").

### **8.4. Regime de distribuição**

O Coordenador Líder realizará, em conjunto com os Participantes Especiais, a distribuição das Cotas, conforme aplicável, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Inicial da Oferta.

#### **Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, e os Participantes Especiais, se contratados, realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote

Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3, do Fundos.Net e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**"); e (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro automático da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Período de Distribuição**"). As Cotas adquiridas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas datas de liquidação da Oferta descrita no cronograma tentativo previsto na página 48 deste Prospecto ("**Datas de Liquidação**").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, 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, 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; (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; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, desde que se enquadrem no Público-Alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, a Oferta estará a mercado e poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "iii" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme o caso, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160
- (iv) na data indicada no cronograma previsto neste Prospecto, haverá (a) a concessão do

registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;

- (v) o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160;
- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o seu Pedido de Subscrição ou a sua Ordem de Investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta;
- (vii) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas da 2ª Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da 2ª Emissão a ser destinada para os Investidores da Oferta durante o Período de Subscrição, os Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 2ª Emissão deverão realizar ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da de divulgação do Anúncio de Início, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (x) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de investimento ou Termo de Aceitação da Oferta de Cotas da 2ª Emissão cujo montante de Cotas da 2ª Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da 2ª Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (xi) no ato da subscrição de Cotas da 2ª Emissão, cada subscritor (a) manifestará sua aceitação ao Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; (b) atestará sua condição de Investidor Qualificado, por meio da declaração da condição de Investidor Qualificado;
- (xii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do art. 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado (se

aplicável) e, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do art. 56 da Resolução CVM 160;

- (xiii) o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever as Cotas no âmbito da Oferta.

Durante o Período de Subscrição, que terá início 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.

Forma de Integralização

#### ***Critério de Colocação da Oferta***

No caso de um Investidor efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, para fins da alocação na forma prevista acima, o. Os Termos de Aceitação da Oferta ou ordens de investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a totalidade dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento realizados pelos Investidores seja superior ao Montante Total da Oferta, sem prejuízo da emissão total ou parcial do Lote Adicional, serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) a alocação das Cotas no âmbito da Oferta será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, ao Coordenador Líder ou demais Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (iii) a ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento será verificada no momento em que referidas ordens forem processadas com sucesso pelo sistema DDA para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar sua ordem de investimento por meio do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta;
- (iv) em caso de Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (v) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta e ordens de investimento, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor poderá ser atendida parcialmente, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso ("**Critério de Colocação da Oferta**").

Considerando o Critério de Colocação da Oferta, o Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

No ato de subscrição de Cotas, cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de Cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos Documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Cotas poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O coordenador contratado e os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão

à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“**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 parágrafo 2º do artigo 2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta 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.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Montante Total da Oferta os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, conforme aplicável, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTOS.**

### ***Procedimento de Alocação***

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as ordens de investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, 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; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Total da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observados, se necessários, o Critério de Colocação 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 Total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), 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 Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

### ***Liquidação***

A liquidação financeira das Cotas se dará nas Datas de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. A liquidação será realizada via B3, em caso de falha na liquidação, os Termos de Aceitação da Oferta e as ordens de investimento que tiverem sido objeto de falha de liquidação serão automaticamente cancelados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta.

### ***8.6. Admissão à negociação em mercado organizado***

As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### ***8.7. Formador de Mercado***

O Coordenador Líder recomenda à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM

nº 133, de 10 de junho de 2022 ("**Resolução CVM 133**") e do Regulamento para "*Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados*" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, em conjunto, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

#### **8.8. Contrato de Estabilização**

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

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

Não haverá investimento mínimo de Cotas por Investidor.

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

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

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela UHY Bendoraytes, no Anexo C deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Administradora e a Gestora não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

**O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA UHY BENDORAYTES E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.**

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora, com a Gestora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora ou por sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe, a Administradora, e a Gestora, bem como entre a Classe e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial.

### ***10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta***

#### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na página 30 do Prospecto.

#### **Relacionamento da Administradora com a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

#### **Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Administradora ainda não contratou o Auditor Independente em razão de a Classe estar em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi

contratada empresa de auditoria.

### **Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Classe está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

### **Relacionamento do Escriturador com a Administradora**

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui vínculo societário com o Consultor Imobiliário, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Escriturador com a Gestora**

Na data deste Prospecto, o Escriturador não possui vínculo societário com a Gestora, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Escriturador e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas que detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12, bem como do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III.

A Administradora e a Gestora deverão sempre agir de boa-fé e, na hipótese de potencial conflito de interesses com o Fundo, submeter sua resolução à aprovação da Assembleia Especial. A Assembleia deverá analisar potenciais situações de conflito de interesses, e aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, conforme detalhado no item "Destinação dos recursos e potenciais conflitos de interesses", na página 21 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante a Classe e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação à Classe e/ou aos Cotistas.

Na data deste Prospecto, a Gestora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante a Classe e não se encontra em situação que possa configurar conflito

de interesses com relação à Classe e/ou aos Cotistas.

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

**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 78 deste Prospecto.**

### ***11.1. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição***

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Condições Precedentes**"):

- (i) obtenção pela Classe de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, quando aplicáveis;
- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas, todas as informações e declarações relativas à Classe e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes, corretas e atuais;
- (iii) contratação, pela Administradora e pela Gestora, dos prestadores de serviços relacionados à constituição e operacionalização da Classe e à realização da Oferta, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pela Administradora ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início da Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pela Administradora sejam verdadeiras, corretas e completas de forma a permitir aos investidores da Classe a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de rescisão descrito no Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de 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 que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, possam comprometer a realização da Oferta;
- (viii) obtenção pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta em questão;
- (ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes

na data deste Contrato ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Montante Mínimo da Oferta, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

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

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do período de distribuição, quais sejam, os Participantes Especiais. Os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição, mediante assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

#### ***11.2. Comissionamento***

Será devida pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, pela prestação dos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, uma comissão de valor fixo equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga diretamente pela Classe, apurada e paga após a 5 (cinco) Dias Úteis da 1ª (primeira) Data de Liquidação (“**Comissionamento**”).

O pagamento do Comissionamento deverá ser feito à vista na 1ª (primeira) Data de Liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder.

Não haverá nenhum incremento nos custos para à Classe ou para a Gestora, conforme o caso, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente deste Comissionamento devido ao Coordenador Líder.

O Comissionamento será pago pela Classe, ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para IR e CSLL, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe 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*).

### 11.3. Demonstrativo dos Custos de Distribuição

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pela Classe:

<b>Custos e Despesas(1)</b>	<b>Custo Total (R\$) (2 e 3)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante Inicial da Oferta</b>
Comissão de coordenação e estruturação	R\$ 59.439,95	R\$ 0,07	0,07%
Tributos sobre a comissão de coordenação e estruturação	R\$ 5.735,95	R\$ 0,01	0,01%
Assessor Legal	R\$ 70.000,00	R\$ 0,09	0,09%
Tributos sobre a Remuneração do Assessor Legal	R\$ 10.171,00	R\$ 0,01	0,01%
CVM - Oferta (Taxa de distribuição)	R\$ 30.483,00	R\$ 0,04	0,04%
Taxa de Análise na B3	R\$ 15.200,12	R\$ 0,02	0,02%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	R\$ 45.600,43	R\$ 0,06	0,06%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	R\$ 28.450,80	R\$ 0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	R\$ 265.081,25	R\$ 0,33	0,33%

<sup>1</sup> Os custos listados deverão ser integralmente suportados pela Classe, por meio dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos. 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.

<sup>3</sup> Valores estimados. Pode haver pequenas diferenças devidas ao arredondamento de casas decimais.

<sup>4</sup> Inclui custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), traduções, impressões, dentre outros.

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária de cada Cota objeto desta Emissão:

	<b>Preço de Emissão (R\$)</b>	<b>Taxa de Distribuição Primária (R\$)</b>	<b>Valor Total por Cota (R\$)</b>	<b>Percentual dos custos em relação ao preço unitário de distribuição</b>
Por Cota	101,61	R\$ 0,33	R\$ 101,94	0,33

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após o encerramento da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item (i) acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para a Classe, em benefício dos Cotistas. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores quando da subscrição das Cotas, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo o Comissionamento do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcados pela Classe.

**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.**

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

A Classe pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, por recomendação da Gestora, e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção "Destinação dos Recursos" na página 21 deste Prospecto.

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

#### ***13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso***

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este 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 "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia").

O Regulamento consta, ainda, do Anexo A deste Prospecto.

#### ***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***

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

CVM:

[fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

Classe:

<https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste *website* clicar em "Prospecto").

A Classe tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social no último dia último do mês de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas.

As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratará o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM

para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras da Classe.

### **Informações da Administradora.**

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

#### CVM:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado.

#### Administradora:

<https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste *website* clicar em "Prospecto").

#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<b>Administradora</b>	<b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sra. Ana Cláudia Pires Tel.: (11) 3113-0060 <i>E-mail:</i> <a href="mailto:clientservice@seferinvestimentos.com.br">clientservice@seferinvestimentos.com.br</a> / <a href="mailto:adm@seferinvestimentos.com.br">adm@seferinvestimentos.com.br</a> / <a href="mailto:middle@acuracapital.com.br">middle@acuracapital.com.br</a> . <i>Website:</i> <a href="https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/">https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/</a>
<b>Coordenador Líder</b>	A Administradora, qualificada acima.
<b>Gestora</b>	<b>ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Fernando Senna Tel.: <a href="tel:(11)4210-1961">(11) 4210-1961</a> <i>E-mail:</i> fernando.senna@acuracapital.com.br <i>Website:</i> <a href="https://acuracapital.com.br/">https://acuracapital.com.br/</a>
<b>Custodiante</b>	<b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601 CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sra. Ana Cláudia Pires Tel.: (11) 3113-0060 <i>E-mail:</i> <a href="mailto:clientservice@seferinvestimentos.com.br">clientservice@seferinvestimentos.com.br</a> / <a href="mailto:adm@seferinvestimentos.com.br">adm@seferinvestimentos.com.br</a> / <a href="mailto:middle@acuracapital.com.br">middle@acuracapital.com.br</a> . <i>Website:</i> <a href="https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/">https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/</a>
<b>Escriturador</b>	<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Rafael Ciro Pereira Covre Tel.: +55 (11) 2172 2600 E-mail: <a href="mailto:escrituracao_rf@planner.com.br">escrituracao_rf@planner.com.br</a> Website: <a href="http://www.planner.com.br">www.planner.com.br</a>

<b>Assessor Legal da Oferta</b>	<b>FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 6º andar CEP 01452-001, São Paulo - SP At.: Gabriel Leutewiler   William Rizzi Tel.: +55 (11) 3016-1888 <i>E-mail:</i> gabriel.leutewiler@flha.com.br   william.rizzi@flha.com.br <i>Website:</i> www.flha.com.br
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e da Classe, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e *websites* indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Prospecto Definitivo, dos Atos de Aprovação da Oferta e demais Documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo descritos:

Administradora/Coordenador Líder:

**SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601,  
CEP 04538-132, São Paulo - SP

Para acesso ao Prospecto, consulte a página <https://www.seferinvestimentos.com.br/nossa-governanca/> (neste *website* clicar em "Prospecto").

Gestora:

**ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601  
CEP 04538-132, São Paulo - SP

Para acesso ao Prospecto, consulte a página [www.acuracapital.com.br](http://www.acuracapital.com.br) (neste *website* clicar em "Documentos da Oferta").

CVM:

## **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

*Rio de Janeiro*

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º,  
6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686

*São Paulo*

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º  
andares  
CEP 01333-010, São Paulo – SP  
Tel.: (11) 2146-200

*Website:* [fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia", clicar no *link* do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

B3:

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

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar  
CEP 01010-901, São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3233-2000

*Website:* <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Sofia" e, então, localizar o "Prospecto").

#### ***14.2. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado***

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

#### ***14.3. Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.***

A Administradora e a Gestora prestaram declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Classe, pela Administradora e pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES**

### ***Informações sobre a Gestora***

A Acura Capital foi fundada em 2013 por grandes profissionais do mercado financeiro. Oferecendo um atendimento especializado para cada perfil de investidor, viabilizando soluções e produtos diferenciados no mercado de capitais, destinado a investidores Profissionais, Qualificados, Institucionais e *Family Office*.

Acura Capital possui uma estrutura completa que viabiliza a aquisição de investimentos para geração de valor a médio e longo prazo, com foco na preservação do patrimônio. A estratégia é construir portfólios *All Weather*, capazes de performar em todos os cenários.

O time da Acura Capital é especializado em *legal claims*, fundos multimercado, estruturados, de renda variável e imobiliários, todos com longo *track error*, recentemente foram desenvolvidas estratégias de investimentos *offshore*.

Atualmente o portfólio da Acura Capital é composto por 41 (quarenta e um) fundos sob gestão e cerca de R\$10.600.000.000,00 AUM.

### ***Informações sobre a Administradora***

Com sede atual em São Paulo, a Sefer Investimentos é uma das principais distribuidoras de valores mobiliários do país e se encontra devidamente autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil, conforme resolução do Conselho Monetário Nacional CMN nº 1.120 de 1.986.

A empresa fornece um leque amplo de serviços essenciais para fundos de investimentos e para estruturação de produtos no mercado de capitais brasileiro, bem como serviços de pagamento dentro de ambiente liquidante (SPB).

### ***Informações Relevantes do Fundo***

#### **Base legal e Classificação ANBIMA**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei 8.668 e a Resolução CVM 175.

A Classe é classificada de acordo com as normas da ANBIMA como mandato "Multiestatégia", subclassificação "Não aplicável", tipo de gestão "Ativa", segmento "Outros", nos termos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

A Classe será registrada na ANBIMA nos termos do artigo 38 do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

### ***Forma de Constituição***

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe.

### ***Prazo de Duração***

A Classe tem prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Especial.

### ***Público-alvo***

A Classe é destinada a Investidores Qualificados ou investidores em geral, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira da Classe e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pela Classe.

### ***Objetivo de Investimento***

Os recursos da Classe serão aplicados segundo uma Política de Investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe; de seus Prestadores de Serviços ou dos demais prestadores de serviços da Classe quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo 1 do Anexo Descritivo.

**OS OBJETIVOS DA CLASSE, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE OU DO COORDENADOR LÍDER QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DA CLASSE.**

### ***Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira***

A administração da Classe se processará em atendimento aos seus objetivos, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais Ativos Alvo não abarcados pelos itens acima.

A Classe investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

- (i) Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pela Classe, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.
- (ii) O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.
- (iii) A aquisição dos Imóveis Alvo e SPEs poderá ser realizada direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, e deverá ser objeto de avaliação prévia do Gestor, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175. Adicionalmente, a aquisição dos Ativos Alvo será precedida de auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia contratado pela Classe, conforme recomendação da Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.
- (iv) A Classe poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.
- (v) A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do Gestor.

A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III.

A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no Art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento e na regulamentação aplicável, ressalvado nos casos previstos na Resolução CVM 175.

O Gestor recomendará os investimentos da Classe ao Administrador, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos de Liquidez, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

Caberá ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável.

A Classe não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

A Administradora poderá, em nome da Classe, sem prévia anuência dos cotistas e considerando a recomendação do Gestor e em observância ao Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, conforme permitido pela regulação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos para a Classe; e
- (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe;
- (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos para a Classe; e
- (vi) de forma onerosa, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes dos Ativos Alvo, inclusive para fins de securitização.

A Classe poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesse (a) em razão da aquisição de Ativos (i) emitidos pela Gestora, pelo Administrador e/ou empresas do seu grupo econômico; (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, da Administradora; e/ou (b) nas demais situações previstas no artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### *Exploração dos Ativos*

Para a comercialização dos Ativos Alvo da Classe será considerada a recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Alvo da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Anexo Descritivo.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou a Gestora e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo Gestor.

A Classe poderá, ainda, realizar projetos de construção ou desenvolvimento de usina solar de energia solar, independente de deliberação dos cotistas, cabendo ao Gestor exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados.

Os objetivos da Classe, previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia da Classe, da Gestora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira da Classe.

#### ***Demais Informações sobre a Política de Investimento***

Conforme previsto nas "**Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02**", **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO ("POLÍTICA DE VOTO") EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DA CLASSE. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A GESTORA COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA ESPECIAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.**

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Gestora encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: [www.acuracapital.com.br](http://www.acuracapital.com.br) (neste *website* clicar em "Políticas", e posteriormente, "Exercício de Voto").

#### ***Distribuição de Rendimentos***

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas,

mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do Anexo Descritivo.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata os parágrafos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 2º (segundo) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

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

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar à Administradora para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

### ***Amortização***

Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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.

### ***Resgate das Cotas***

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (a) quando do término do Prazo de Duração; (b) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (c) quando da liquidação da Classe, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe.

### ***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 no Regulamento.

### ***Liquidação compulsória***

A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas. A Administradora, conforme prévia orientação da Gestora, poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe, 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.

**NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO "DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS" E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DA CLASSE ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DA CLASSE", NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO "RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO", NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 48 DESTE PROSPECTO.**

### ***Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis***

O exercício social da Classe tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social no último dia útil de cada ano. A Administradora contratará o Auditor Independente, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras da Classe. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da

Administradora. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

### ***Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços da Classe***

À parte da Administradora, da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, os demais prestadores de serviços da Classe serão contratados diretamente pela Administradora e Gestora, conforme aplicável.

### ***Taxas***

A Administradora receberá por seus serviços de administração, tesouraria e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (sendo (a) e (b) em conjunto, "**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora e ao Custodiante, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano), e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

Será devido ao Custodiante o valor equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Custódia**").

A Gestora, pelos seus serviços prestados à Classe, receberá uma taxa de gestão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do Patrimônio Líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de Emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Taxa de Gestão**").

Será devido ao Escriturador o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,10% (dez centésimos por cento), multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Escrituração**").

A Taxa de Escrituração, Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano), e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

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

Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

### ***Regras de Tributação da Classe***

O disposto nesta seção foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

### **Tributação aplicável às operações no nível da carteira da Classe**

#### **Imposto de Renda na Fonte ("IRF")**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao

recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

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

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

### **Investidores Residentes no Exterior**

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do

Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

### **Tributação do IOF/Títulos**

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### **Tributação do IOF/Câmbio**

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar

sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso 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.

## **ANEXOS**

**[nas páginas seguintes]**

## **Anexo A**

### **Versão Vigente do Regulamento**

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA****PARTE GERAL****CAPÍTULO 1 – FUNDO**

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

<b>Classe de Cotas:</b>	O patrimônio do FUNDO será formado por uma única classe de cotas, podendo ser deliberado de comum acordo entre os Prestadores de Serviço Essenciais, independente de deliberação em Assembleia Geral, a emissão de novas classes (“ <b>Classe</b> ”).
<b>Prazo de Duração do Fundo:</b>	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral (“ <b>Prazo de Duração do FUNDO</b> ”).
<b>Administrador:</b>	<b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, conjunto 601, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018 (“ <b>ADMINISTRADOR</b> ”), responsável pela administração fiduciária do Fundo.
<b>Gestor:</b>	<b>ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013 (“ <b>GESTOR</b> ” e, em conjunto com o ADMINISTRADOR, “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”).
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30 de junho de cada ano.

**1.1.1** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos descritivos, conforme o número de Classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos Descritivos**” e “**Apêndices**”).

<b>Denominação da Classe</b>	<b>Anexo Descritivo</b>
Única	Anexo Descritivo I

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 1.1.2** Durante o Prazo de Duração do FUNDO, os Prestadores de Serviços Essenciais, mediante deliberação conjunta, poderão constituir novas Classes de cotas do Fundo, as quais terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, com relação às demais Classes existentes, nos termos do artigo 5º da Resolução 175.
- 1.1.3** Na hipótese do item 1.1.2 acima, o Anexo Descritivo de cada Classe de cotas do Fundo aplicável deverá dispor, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação aplicável, sobre: (i) características gerais de cada Classe, incluindo a indicação de eventuais prestadores de serviços que vierem a ser contratados exclusivamente pela Classe; (ii) regime da Classe; (iii) responsabilidade dos cotistas da respectiva Classe; (iii) condições de resgate e amortização da Classe; (iv) Assembleia Especial de cotistas da Classe e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas da Classe; (v) remuneração dos prestadores de serviços que eventualmente vierem a ser contratados exclusivamente pela Classe; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira da Classe, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco aplicáveis aos cotistas da Classe.
- 1.1.4** O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance.
- 1.1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos Descritivos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições estabelecidas no corpo do Regulamento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos Descritivos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus apensos serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) considerar-se-á "útil" qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais e aqueles sem expediente na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25 ("**Dia Útil**" e "**B3**", respectivamente); (v) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos Descritivos e Apêndices, conforme aplicável, não seja Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (vi) os Anexos Descritivos integram este Regulamento e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento; e (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Regulamento

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

## **CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

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

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

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

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

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

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

**2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou, caso aplicável, pela consultoria especializada, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

### **CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO**

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

### **CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

- 4.1** Compete à assembleia geral de cotistas deliberar sobre as matérias comuns a todas as Classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175 (“**Assembleia Geral**”), observado que as matérias específicas de cada Classe ou subclasse de cotas, caso existentes, serão deliberadas em sede de assembleia especial dos cotistas da Classe ou subclasse em referência, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral, exceto se o respectivo Anexo Descritivo ou Apêndice dispuser de forma contrária (“**Assembleia Especial**” e, quando em conjunto com a Assembleia Geral e indistintamente “**Assembleia de Cotistas**”).

- 4.1.1** A convocação da Assembleia Geral será realizada, pelo ADMINISTRADOR, diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou por representante dos cotistas, observado, no mínimo: (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente, por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme cadastro do cotista mantido pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo ESCRITURADOR.

- 4.1.2** A instalação da Assembleia Geral ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe de cotas.

- 4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; (iii) alteração da Parte Geral do Regulamento e (iv) alteração do Prazo de Duração do FUNDO, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

**4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**4.2** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo permitido pela legislação.

**4.3** A Parte Geral deste Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, nos casos previstos na Resolução 175.

**4.4** Enquanto o Fundo contar com apenas uma única Classe, a Assembleia Geral e a Assembleia Especial terão o mesmo significado.

## CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

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

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

<b>Tributação aplicável às operações no nível da carteira do Fundo:</b>	
<b>I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):</b>	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do IRF, observadas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de</p>

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

	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 <sup>1</sup> .
<b>Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:</b>	
<b>I. IRF:</b>	
<b>Cotistas Residentes no Brasil:</b>	
<p>Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, o cotista, pessoa física, ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições 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.</p>	
<b>Investidores Não-Residentes ("INR"):</b>	
<p>Como regra geral, os INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Cumprir destacar que a Lei n.º 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme em vigor, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) a alíquota mínima da tributação da renda para que um país não seja enquadrado como JTF, para os casos em que os países, dependências e regimes estejam alinhados com padrões internacionais de transparência fiscal.</p>	

<sup>1</sup> O limite também é aplicável para cada classe.

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

Os rendimentos 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.	
<b>Cobrança do IRF:</b>	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.
<b>II. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"):</b>	
<b>IOF relativas a Título e Valores Mobiliários ("IOF/TVM"):</b>	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. Esse imposto incide a 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, de 14 de dezembro de 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. 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.
<b>IOF relativas a câmbio ("IOF/Câmbio"):</b>	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, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, 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).

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

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento ao Cotista, através do e-mail: adm@seferinvestimentos.com.br, ou através da Ouvidoria no telefone: 0800 494 1060.

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA****ANEXO DESCRITIVO I****CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA****CAPÍTULO 1 – DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CLASSE**

**1.1** As principais características da Classe estão descritas abaixo:

<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração da Classe:</b>	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Especial, observado o Prazo de Duração do Fundo.
<b>Subclasse:</b>	A Classe não será dividida em subclasses.
<b>Categoria:</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Classificação ANBIMA:</b>	Mandato: "Multiestratégia". Subclassificação: Não aplicável. Tipo de gestão: "Ativa". Segmento: "Outros".
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento da Classe está descrita no Capítulo 3 deste Anexo Descritivo (" <b>Política de Investimento</b> ").
<b>Ativos Alvo</b>	A Classe tem por objetivo investir, preponderantemente, em (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (" <b>Imóveis Alvo</b> "), por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (" <b>SPE</b> "), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (" <b>CRI</b> "); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (em conjunto, " <b>Ativos Alvo</b> ").
<b>Ativos Financeiros</b>	A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

	instituições financeiras em funcionamento no Brasil (" <b>Instituições Financeiras Autorizadas</b> ") de primeira linha; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (iv) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (v) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) letras imobiliárias garantidas de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada (" <b>Ativos Financeiros</b> " e, em conjunto com Ativos Alvo, " <b>Ativos</b> ").
<b>Público-Alvo:</b>	Investidores em geral.
<b>Custódia e Tesouraria:</b>	O ADMINISTRADOR, acima qualificado (" <b>CUSTODIANTE</b> ").
<b>Escrituração:</b>	<b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 (" <b>ESCRITURADOR</b> ")
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas:</b>	O valor de cada emissão, volume e valor unitário das cotas, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, conforme disposições do Capítulo 4 do presente Anexo Descritivo.
<b>Capital Autorizado:</b>	Sim, o ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos mil reais) (" <b>Capital Autorizado</b> ").
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas:</b>	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do ADMINISTRADOR e do GESTOR ou ata da Assembleia Especial,

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

	conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
<b>Negociação:</b>	<p>As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("<b>Resolução CVM 160</b>").</p> <p>O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>
<b>Transferência:</b>	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) celebração de termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização:</b>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.</p> <p>Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
<b>Feriados:</b>	<p>Em feriados de âmbito nacional, a Classe não possuirá cota, receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, conforme aplicável, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates.</p> <p>Nos feriados estaduais e municipais a Classe possuirá cota, receberá aplicações e realizará resgates e amortizações, conforme aplicável.</p>

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

<b>Integralização das Cotas:</b>	<p>A integralização das cotas apenas será realizada em moeda corrente nacional, via TED ou qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil (exceto depósito realizado em cheque), ou, ainda, por meio da B3.</p> <p>A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por (i) empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175 e (b) aprovado pela Assembleia Especial, sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p>
<b>Adoção de Política de Voto:</b>	O GESTOR, em relação à Classe, adotará política de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

**CAPÍTULO 2 – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

- 2.1** A responsabilidade do cotista não está limitada ao valor por ele devido, de modo que os cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo da classe de cotas, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR e do GESTOR em caso de inobservância da política de investimento ou de seus deveres, nos termos deste regulamento e da regulamentação aplicável.
- 2.2** Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de aquisição de suas cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.
- 2.3** As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o FUNDO e a Classe apresentem patrimônio líquido negativo, caso em que os cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações:
- 2.4** Na hipótese de verificação de patrimônio líquido negativo descrita no item 2.3. acima, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para a reversão do patrimônio líquido da Classe.

**CAPÍTULO 3 – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

- 3.1** A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:
- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo;
  - (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos Alvo, conforme aplicável; e

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

(iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos demais Ativos Alvo não abarcados pelos itens acima.

**3.2** O FUNDO investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido em Ativos Alvo, observado que a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo III da Resolução 175 e a Resolução 39, cabendo à Classe respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

**3.2.1** Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pela Classe, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração.

**3.2.2** O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**3.2.3** A aquisição dos Imóveis Alvo e SPEs poderá ser realizada direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, e deverá ser objeto de avaliação prévia do GESTOR, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175. Adicionalmente, a aquisição dos Ativos Alvo será precedida de auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia contratado pelo FUNDO, conforme recomendação do ADMINISTRADOR, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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

**3.2.5** A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme procedimento operacional do ADMINISTRADOR.

**3.3** A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, inclusive para fins de permitir o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução 175.

**3.4** A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao GESTOR e/ou ao ADMINISTRADOR, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no Art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

**3.5** O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Especial, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável, ressalvado nos casos previstos na Resolução CVM 175.

**3.6** O GESTOR recomendará os investimentos do FUNDO ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Alvo e/ou em Ativos Financeiros, desde que respeitados eventuais limites estabelecidos nesse Regulamento, e, conforme aplicável, na regulamentação geral sobre fundos de investimento.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 3.6.1** Caberá ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.
- 3.7** A Classe não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.
- 3.8** O ADMINISTRADOR poderá, em nome da Classe, sem prévia anuência dos cotistas e considerando a recomendação do GESTOR e em observância a este Regulamento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, conforme permitido pela regulação aplicável:
- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar os contratos com os prestadores de serviços da Classe;
  - (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
  - (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, os Ativos para a Classe; e
  - (iv) alugar, arrendar, ou constituir direito real de superfície sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
  - (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, e alienar Ativos para o Fundo; e
  - (vi) de forma onerosa, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM, ceder e transferir a terceiros os créditos locatícios decorrentes dos Ativos Alvo, inclusive para fins de securitização.
- 3.9** A Classe poderá estar sujeito a potenciais conflitos de interesse (a) em razão da aquisição de Ativos (i) emitidos pelo GESTOR, pelo ADMINISTRADOR e/ou empresas do seu grupo econômico; (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do GESTOR e/ou do ADMINISTRADOR; e/ou (b) nas demais situações previstas no art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### *Exploração dos Ativos*

- 3.10** Para a comercialização dos Ativos Alvo da Classe será considerada a recomendação a ser elaborada pelo GESTOR. A recomendação do GESTOR deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Alvo da Classe, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Anexo Descritivo.
- 3.11** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- 3.12** A Classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo GESTOR.
- 3.13** A Classe poderá, ainda, realizar projetos de construção ou desenvolvimento de usina solar de energia solar, independente de deliberação dos cotistas, cabendo ao GESTOR exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento de empreendimentos sobre os Imóveis Alvo, independentemente da contratação de terceiros especializados.

## **CAPÍTULO 4 – DAS COTAS**

- 4.1** As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Especiais.
- 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 4.1.3** O titular de cotas da Classe:
- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros;
  - (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
  - (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.
- 4.2** Presumir-se-á a propriedade das cotas: (i) pelo registro do nome do cotista no Livro de Registro dos Cotistas ou da conta de depósito das cotas; ou (ii) com relação às cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no ambiente de balcão da B3, mediante extrato expedido em nome do cotista, o qual servirá como comprovante de titularidade das cotas.
- 4.3** O ADMINISTRADOR e o ESCRITURADOR são responsáveis pela inscrição do nome do titular no registro de cotistas da Classe, devendo compartilhar as informações dos cotistas, bem como referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

## **CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS**

- 5.1** As emissões de Cotas serão realizadas nos termos dos respectivos Apêndices, cujo modelo é parte integrante deste Anexo Descritivo na forma do Suplemento I a este Anexo Descritivo, observando o disposto na Resolução CVM 160.
- 5.2** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR e do GESTOR ou ata da Assembleia Especial, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 5.2.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:
- (i) Observadas eventuais alterações na regulação aplicável nesse sentido, os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas 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 sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
  - (ii) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 5.2.2** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.2.3** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.2.4** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.
- 5.2.5** Os Documentos da Oferta podem prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:
- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
  - (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 5.3** As emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial, sem limitação de valor, quando em montante superior ao Capital Autorizado, ou mediante simples deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas ("**Emissões Subsequentes**").
- 5.3.1** Na hipótese de Emissões Subsequentes dentro do limite do Capital Autorizado, o valor de emissão das novas cotas será fixado pelo Administrador, após recomendação do GESTOR, com base em um dos seguintes critérios: (i) o preço de emissão das cotas acrescido de uma atualização ou valorização a ser definida pelo ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, após recomendação do GESTOR, (ii) o valor contábil das cotas, representado pela razão entre o valor contábil atualizado do Patrimônio Líquido da Classe dividido pelo número de cotas emitidas, avaliado numa data especificada, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada, ou (iv) na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens "(i)" a "(iii)" anteriores, outro critério a ser determinado pelo ADMINISTRADOR, após recomendação do GESTOR, observado seu dever fiduciário e desde que não resulte na diluição econômica injustificada dos Cotistas.
- 5.3.2** A Assembleia Especial que deliberar pela realização de uma Emissão Subsequente deverá estabelecer os termos e as condições da respectiva Emissão Subsequente, incluindo, mas não se limitando, a fixação do preço de emissão das cotas e a regulamentação do exercício, ou não, de direito de preferência dos Cotistas, incluindo a possibilidade de cessão de tal direito de preferência a outros Cotistas e/ou a terceiros, conforme aplicável.
- 5.4** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e, se houver, ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 5.4.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 5.4.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.
- 5.5** O patrimônio inicial da Classe será composto com, pelo menos, 10.000 (dez mil) cotas com valor unitário de R\$100 (cem reais)

## **CAPÍTULO 6 – DA CHAMADA DE CAPITAL E DO INADIMPLEMENTO DO COTISTA**

- 6.1** A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas ofertas, de modo que, as cotas que não forem subscritas serão automaticamente consideradas canceladas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 6.1.1** Na hipótese de a integralização de cotas ser via chamada de capital, na medida em que o ADMINISTRADOR ou, se houver, o GESTOR identifique necessidades de recursos para investimento em Ativos Alvo e/ou para o pagamento de encargos do Fundo, os cotistas serão chamados, pelo ADMINISTRADOR ou, se houver, pelo GESTOR, a aportar recursos

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

na Classe, mediante a integralização das cotas que tenham sido subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos documentos de subscrição ("**Chamada de Capital**"). Para fins deste Regulamento, "**Capital Comprometido**" significa a soma de todos os valores subscritos pelos Cotistas, nos termos de cada compromisso de investimento formalizado nos respectivos documentos de subscrição.

**6.1.2** Para fins da realização da Chamada de Capital, o ADMINISTRADOR ou, se houver, o GESTOR deverá encaminhar notificação por escrito, de forma eletrônica (e-mail), a cada um dos cotistas, solicitando a integralização, parcial ou total, das cotas originalmente subscritas pelos cotistas nos termos dos documentos de subscrição, especificando o montante e o prazo para integralização das cotas, que em nenhuma hipótese será inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do primeiro Dia Útil subsequente a data de recebimento pelo cotista da referida comunicação. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

**6.2** Conforme aplicável e indicado no respectivo Apêndice, o cotista que não cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas neste Regulamento e no respectivo documento de subscrição, conforme o caso:

(i) ficará, de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento era devido e a data em que for efetivamente realizado, e multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; sem prejuízo da obrigação de ressarcimento das perdas e danos suportados pela Classe em decorrência de tal inadimplemento; e

(ii) terá seus direitos políticos suspensos com relação às cotas que não tenham sido tempestivamente integralizadas, até a data do total pagamento de seu débito e da multa mencionados no subitem "(i)" anterior.

**6.2.2** Durante o período em que o inadimplemento não seja sanado pelo respectivo cotista, os rendimentos ao referido cotista inadimplente serão utilizados para a compensação dos débitos existentes em face da Classe, até o limite do respectivo débito (incluindo juros e multa moratórios), dispondo o ADMINISTRADOR de todos os poderes para efetuar tal compensação em nome do cotista inadimplente e integralizar cotas com os recursos de tais rendimentos sem prejuízo da suspensão de direitos políticos prevista anteriormente.

## **CAPÍTULO 7 – DO RESGATE, DA AMORTIZAÇÃO E DO PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

**7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe, conforme aplicável.

**7.2** Caso a Classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

**7.3.1** Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

**7.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**7.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## **CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**8.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

**8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

**8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo Descritivo.

**8.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata os itens 8.1 e 8.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 2º (segundo) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.
- 8.6** O GESTOR, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá recomendar ao ADMINISTRADOR para que esse retenha até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo FUNDO.

## **CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

- 9.1** O patrimônio da Classe será administrado fiduciariamente pelo ADMINISTRADOR, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições, legais, regulamentares e autorregulamentares vigentes e aplicáveis, o qual terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do patrimônio da Classe.
- 9.2** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.3** Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Especiais e procedimentos de consulta formal.
- 9.3.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.4** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.5** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.
- 9.6** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- 9.7** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.7.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 9.7 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.7.2** Aplica-se o disposto no item 9.7 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais, cabendo à referida Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 9.7.3** Nos termos do parágrafo único do artigo 107 da Resolução CVM 175, o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da Classe impedirá o ADMINISTRADOR de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.
- 9.7.4** Se a Assembleia de Cotistas não eleger substituto ao ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 9.7.5** Nas hipóteses referidas no item 9.7.5 acima, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.
- 9.7.6** Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR, este fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação à margem das matrículas dos bens imóveis integrantes da Carteira, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da ata de Assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária de referidos bens imóveis, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.
- 9.7.7** Na hipótese de renúncia do GESTOR, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.
- 9.8** A sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- 9.9** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 9.9.1** Compete ao GESTOR negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.
- 9.10** O GESTOR prestará, além de outras funções atribuídas neste Regulamento, os seguintes serviços para a Classe:
- (i) análise, seleção, avaliação e acompanhamento, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo Descritivo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
  - (ii) participação de negociações e propor negócios à Classe, observada a Política de Investimentos;
  - (iii) administração de locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe e exploração do direito de superfície; e
  - (iv) monitoramento, acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.
- 9.11** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, conforme definido de comum acordo com o GESTOR, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independente; (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S; e (vi) Grant Thornton Auditores Independentes.

## **CAPÍTULO 10 – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE**

- 10.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços de administração, tesouraria e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (sendo (a) e (b) em conjunto, "**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Administração**").
- 10.1.1** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.
- 10.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

- 10.1.3** A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano), e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.
- 10.2** O GESTOR, pelos seus serviços prestados ao Fundo, receberá uma taxa de gestão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da Classe, ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Taxa de Gestão**").
- 10.3** Será devido ao ESCRITURADOR o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,10% (dez centésimos por cento), multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Escrituração**").
- 10.4** Será devido ao CUSTODIANTE o valor equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M ("**Taxa de Custódia**").
- 10.5** A Taxa de Gestão, Taxa de Custódia e a Taxa de Escrituração previstas acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano), e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.
- 10.6** Tendo em vista que a Classe tem natureza de Classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.
- 10.7** Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 10.8** A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

## **CAPÍTULO 11 – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS**

**11.1** Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de cotas, na forma da Resolução 175, a saber:

- (i) demonstrações contábeis
- (ii) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (iii) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

- (iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (v) alteração do presente Anexo Descritivo;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas quando as cotas do Fundo não forem ofertadas exclusivamente a investidores qualificados;
- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (xiii) alteração do prazo de duração da Classe e do Fundo.

**11.1.1** Assembleia Especial observará a forma de convocação e os prazos previstos no “Capítulo 4” da Parte Geral do Regulamento.

**11.1.2** A convocação da Assembleia Especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

**11.1.3** A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**11.1.4** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

**11.1.5** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

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

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

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

**11.1.7** Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

**11.1.8** O pedido de que trata o item 11.1.7 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial ordinária.

**11.1.9** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**11.2** Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo Descritivo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial ("**Maioria Simples**").

**11.2.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (xi), (xii) e (xiii) do item 11.1, acima.

**11.2.2** Dependem a aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 90% (noventa por cento) das cotas emitidas pela Classe, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii) – quando se referir tão somente ao ADMINISTRADOR – e (xiv) do item 11.1, acima.

**11.2.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleia Especial que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**11.3** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**11.3.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

**11.3.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**11.3.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

**11.3.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

**11.4** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**11.5** As deliberações privativas de Assembleias Especiais poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos previsto na regulamentação.

**11.6** Este Anexo Descritivo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**11.7** Poderão ser cotistas da Classe o GESTOR, o ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores, empregados e partes a eles relacionadas, nesse sentido, o requisito previsto no §1º, II da Resolução CVM 175 deverá ser cumprido para que tais cotistas possam votar nas Assembleias Especiais.

## **CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**12.1** A Classe poderá eleger até 2 (dois) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da Classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

**12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

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

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

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

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

**12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

**12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de cotas.

## **CAPÍTULO 13 – DAS VEDAÇÕES**

**13.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

## Regulamento

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

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

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

**13.3** Em acréscimo às vedações previstas no item 13.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da Classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR;
  - (b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) Classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

(viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

## **CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO**

**14.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no “Informe Anual” elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

\* \* \*

**Regulamento****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA****SUPLEMENTO I AO ANEXO DESCRITIVO I AO REGULAMENTO****MODELO DE APÊNDICE DAS COTAS DA [•] EMISSÃO**

<b>1.</b>	Número da Emissão e Classe	[•] <sup>a</sup> ([•]) emissão de Cotas do Fundo, em Classe
<b>2.</b>	Oferta	Oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito [•] (" <b>Oferta</b> ")
<b>3.</b>	Coordenador Líder	[•]
<b>4.</b>	Quantidade Inicial de Cotas Ofertada	[•] ([•]).
<b>5.</b>	Montante Total da Oferta	R\$ [•] ([•]) (" <b>Montante Total da Oferta</b> "), sem possibilidade de opção de lote adicional.
<b>6.</b>	Montante Mínimo da Oferta	R\$ [•] ([•]) (" <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ")
<b>6.</b>	Preço de Emissão da Cota	R\$ [•] ([•])
<b>7.</b>	Critério de fixação do Preço de Emissão	Deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais.
<b>8.</b>	Preço de Integralização da Cota	R\$ [•] ([•])
<b>9.</b>	Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas ofertadas, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ [•] ([•]), sendo que as Cotas ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas e, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta, bem como os Documentos de Subscrição, serão cancelados, sendo todos os Documentos de Subscrição automaticamente cancelados.
<b>10.</b>	Público-Alvo da Oferta	[A Oferta será destinada a investidores profissionais/qualificados/público geral, assim definidos pela regulamentação aplicável.]

## **Regulamento**

### **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**

---

<b>11.</b>	Direito de Preferência	[•]
------------	------------------------	-----

---

<b>12.</b>	Data da Emissão	[•]
------------	-----------------	-----

---

<b>13.</b>	Aplicação Mínima por investidor	Não há
------------	---------------------------------	--------

---

<b>14.</b>	Forma de integralização das Cotas	moeda corrente nacional.
------------	-----------------------------------	--------------------------

---

**Anexo B**

**Atos de Aprovação da Oferta**



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA  
CNPJ/MF Nº. 57.811.221/0001-67**

Pelo presente instrumento particular, às 10h, a **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º andar, conj. 601, CEP 045.438-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 8.575, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 06 de dezembro de 2005, na qualidade de Administradora Fiduciária (“Administradora”), e **ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013, na qualidade de Gestor de Recursos de Terceiros (“Gestora”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.811.221/0001-67 (“Fundo”).

**RESOLVEM**, considerando que o Fundo até o presente momento permanece com a situação de pré-operacional perante a CVM, dispõem sobre:

- I. A retificação a 1ª (Primeira) emissão de Cotas do Fundo aprovadas nos termos do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia” de 21 de outubro de 2024 e do “Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia” de 01 de novembro de 2024 de forma a alterar o “Montante Mínimo da Oferta” de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), bem como o valor de emissão “Preço de Integralização da Cota” de R\$ 100,99 para R\$



100,46 de forma que as características da 1ª (Primeira) emissão das Cotas do Fundo estão de acordo com o novo Apêndice disposto ao Anexo I ao presente instrumento; e

- II. A aprovação da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo, de classe única, as quais seguirão as seguintes características descritas no Apêndice disposto ao Anexo II ao presente instrumento.

Sendo assim, a Administradora e Gestora assinam o presente Ato, para que passe o Resolvido a vigorar imediatamente.

São Paulo, 19 de novembro de 2024.

DocuSigned by:

Fernanda Herrera

2066C2DD004C427...

Signed by:

Ana Cristina Guerreiro Bezerra

210590037E20C474...

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

DocuSigned by:

Fernando Senna

FD11D88C4C3D4EE...

DocuSigned by:

Ana Cristina Bezerra

02FDBAC00A02401...

ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA  
CNPJ/MF Nº. 57.811.221/0001-67**

Pelo presente instrumento particular, às 10h, a **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º andar, conj. 601, CEP 045.438-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 8.575, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 06 de dezembro de 2005, na qualidade de Administradora Fiduciária ("Administradora"), e **ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º andar, conjunto 601, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM como prestadora de serviços de Administração de Carteiras na modalidade gestão profissional, por meio do Ato Declaratório nº 13.179, de 24 de julho de 2013, na qualidade de Gestor de Recursos de Terceiros ("Gestora"), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.811.221/0001-67 ("Fundo").

**RESOLVEM dispor sobre:**

- I. A retificação do Apêndice da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo aprovado nos termos do "Instrumento Particular de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Sofia" de 19 de novembro de 2024 de forma a atender as exigências da B3, o qual passará a vigorar na forma do Anexo I.



Sendo assim, a Administradora e Gestora assinam o presente Ato, para que passe o Resolvido a vigorar imediatamente.

São Paulo, 28 de novembro de 2024.

Signed by:

Ana Cristina Guerreiro Bezerra

Assinado por:

Allan Santos

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

DocuSigned by:

Fernando Senna

DocuSigned by:

Ana Cristina Bezerra

ACURA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora



---

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

CNPJ/MF nº 57.811.221/0001-67

REALIZADA EM 29 de novembro de 2024

---

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** A presente Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA** (“Fundo” e “Assembleia”, respectivamente) é realizada em 29 de novembro de 2024, às 09:00h, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 6º andar, conj. 601, Itaim Bibi, CEP 04538-132, sede social da **SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 6º andar, Cj. 601, Itaim Bibi, CEP 04538- 132, inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005 (“Administradora”).
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença de 100% (cem por cento) dos titulares das cotas subscritas e integralizadas do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e do §7º do Artigo 72, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“RCVM 175/22”), conforme lista de presença anexa a esta Assembleia (“Anexo I”).
- 3. PRESENÇA:** Encontra-se presentes nesta Assembleia: **(i)** os Cotistas representando 100% (cem por cento) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo; e **(ii)** os representantes legais da Administradora.
- 4. MESA:** Os trabalhos foram conduzidos por **STEFANY SCHULER**, como Presidente, e por **ANA CLAUDIA PIRES**, como Secretária.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:



- I. A retificação do Apêndice da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo de forma a alterar (a) o montante total da oferta; (b) o montante mínimo da Oferta; (c) o preço de emissão de Cotas, (d) o montante de lote adicional; e (e) o preço de integralização da Cota, nos termos como novo Apêndice disposto ao Anexo II; e
- II. Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima, o que inclui, mas não se limita, a proceder com todas as comunicações que se façam necessárias.

6. **MANIFESTAÇÕES INICIAIS:**

Inicialmente, a unanimidade dos presentes elegeu para a Presidência e Secretário da Assembleia a Sra. **STEFANY SCHULER**, na qualidade de Presidente, e o Sra. **ANA CLAUDIA PIRES** na qualidade de Secretária.

Antes da abertura dos trabalhos a Presidente informou que a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas será lavrada de forma sumária nos termos do artigo 130, §1º da Lei 6.404/76.

Encerradas as manifestações iniciais instalou-se a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, nos termos da Ordem do Dia.

7. **DELIBERAÇÕES:** O único cotista **APROVOU** sem quaisquer restrições ou ressalvas, as seguintes matérias:

- I. A retificação do Apêndice da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo de forma a alterar (a) o montante total da oferta; (b) o montante mínimo da Oferta; (c) o preço de emissão de Cotas, (d) o montante de lote adicional; e (e) o preço de integralização da Cota, nos termos como novo Apêndice disposto ao Anexo II; e



II. Aprovar a Administradora a praticar todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima, o que inclui, mas não se limita, a proceder com todas as comunicações que se façam necessárias.

8. **ENCERRAMENTO E ASSINATURAS:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, depois de lida e considerada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

MESA:

Assinado por:

*Stefany Schuler*

2DC1F1AAA3FC430...

STEFANY SCHULER

Presidente

DocuSigned by:

*Ana Claudia Pires Alves*

678F0D5E7A92464...

ANA CLAUDIA PIRES

Secretária

DocuSigned by:

*Allan Santos*

F17830E2AF17476...

Signed by:

*Ana Cristina Guerreiro Bezerra*

210D88557E0C474...

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



## ANEXO I

APÊNDICE DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOFIA

1.	Número da Emissão e Classe	2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, em classe única.
2.	Oferta	Oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito automático (“Oferta”).
3.	Coordenador Líder	<b>SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 00.329.598/0001-67
4.	Quantidade Inicial de Cotas Ofertada	800.000 (oitocentas mil) Cotas.
5.	Montante Total da Oferta	R\$81.288.000,00 (oitenta e um milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais) (“ <b>Montante Total da Oferta</b> ”), sem prejuízo do Lote Adicional, abaixo disposto.
6.	Montante Mínimo da Oferta	R\$ 25.402.500,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dois mil e quinhentos reais) (“ <b>Montante Mínimo da Oferta</b> ”).
7.	Preço de Emissão da Cota	R\$ 101,61 (cento e um reais e sessenta e um centavos).
8.	Lote Adicional	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 20.322.000,00 (vinte milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), na data da primeira integralização (“ <b>Lote Adicional</b> ”).
9.	Critério de fixação do Preço de Emissão	Deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais.
10.	Preço de Integralização da Cota	R\$ 101,94 (cem e um reais e noventa e quatro centavos), a ser pago pelos respectivos subscritores, considerando a soma do Preço de Emissão da Cota e da taxa de distribuição



---

	primária.
11. Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas ofertadas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas e, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta, bem como os documentos de subscrição serão cancelados.
12. Público-Alvo da Oferta	A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação aplicável.
13. Direito de Preferência	<p>É assegurado aos Cotistas que possuam cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("<u>Data Limite para concessão do Direito de Preferência</u>"), devidamente integralizadas, conforme aplicação do fator de proporção (equivalente a 0,06250000000 para cada 1 (uma) Cota da 2ª Emissão), o direito de preferência na subscrição das Cotas da Oferta inicialmente ofertada, sendo certo que tal direito poderá ser exercido por até 10 (dez) Dias Úteis da Data Limite para concessão do Direito de Preferência.</p> <p>O Administrador define que tal direito de preferência não poderá ser cedido pelos Cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros.</p>
14. Data da Emissão	19 de novembro de 2024.
15. Aplicação Mínima por investidor	Não há.

---



---

16. Forma de integralização das Cotas                      moeda corrente nacional.

---

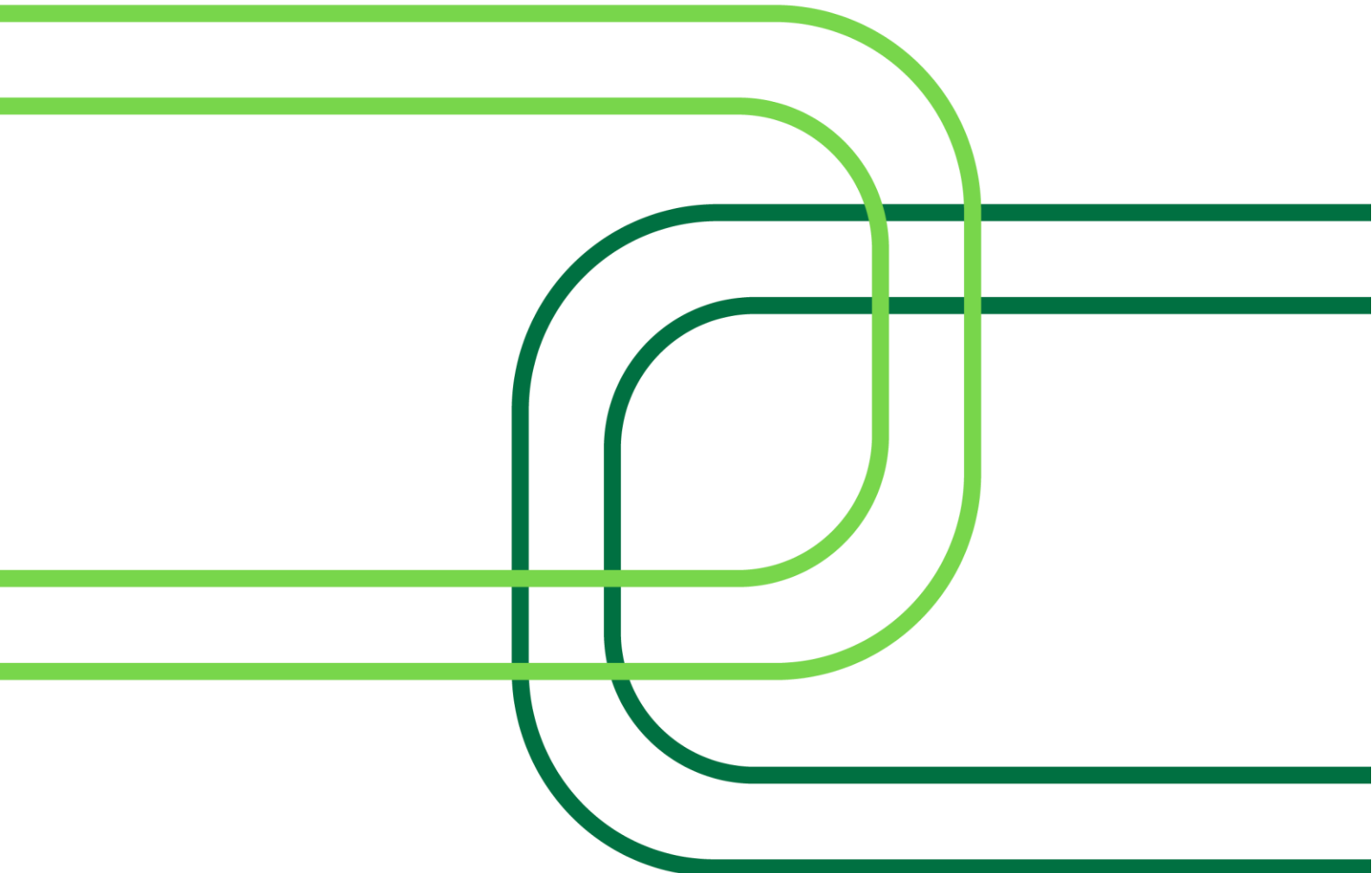
## **Anexo C**

### **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira**

# Estudo de Viabilidade

## Projeto Sacramento

18 de Novembro de 2024



## Sumário

<b>Introdução</b>	<b>1</b>
<b>Sumário Executivo</b>	<b>2</b>
Objetivo	2
Metodologia	2
Base de Informações	2
Disclaimers	3
Base de Opinião	3
<b>Análise do Contexto Macroeconômico<sup>5</sup></b>	
Economia Global	5
Economia Doméstica	6
<b>Análise de Setor</b>	<b>13</b>
O Setor Elétrico Brasileiro	14
Análise SWOT energia renovável	18
Energia solar	19
Principais Agentes do Setor Elétrico	21
Formas de Comercialização de Energia Elétrica no Brasil	22
<b>A Órbis</b>	<b>28</b>
Ativos de Geração da Órbis	29
Os riscos do portfólio e suas formas de mitigação	36
<b>Análise de Viabilidade – UFVs Greenfield</b>	<b>41</b>
Receitas operacionais	41
OPEX e EBITDA	42
CAPEX E D&A	42
Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido	43
Variação e Necessidade de Capital de Giro	43
<b>Análise de Viabilidade – UFVs Brownfield</b>	<b>44</b>

Receitas operacionais	44
OPEX e EBITDA	44
CAPEX E D&A	45
Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido	46
Variação a Necessidade de Capital de Giro	46

## Derivação taxa de desconto 47

## Resultado da Análise de Viabilidade Econômica 50



# Introdução

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2024.

Aos cuidados dos administradores da  
**SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Sefer")**

Prezados Senhores,

Conforme acordo formalizado entre a UHY Bendoraytes e a Sefer, encaminhamos o Estudo de Viabilidade Econômica ("Estudo de Viabilidade") do Projeto Sacramento ("Ativos de Geração de Energia Fotovoltaicas") na data base de 30 de setembro de 2024, considerando os fluxos de caixa dos diferentes ativos obtidos dos reportes gerenciais disponibilizados pela própria Sefer ou por terceiros.

Recomendamos a quem tiver acesso a este Estudo de Viabilidade que leia com atenção todos os disclaimers referentes às limitações desta avaliação, uma vez que não foi feita nenhum tipo de diligência ou auditoria nas informações fornecidas pela Sefer, sendo assumido que a Administração desta Companhia as prestou de forma consistente e sem omissão. Este estudo de viabilidade econômica dos Ativos de Geração de Energia Fotovoltaicas não deve ser considerado como um valuation (Fair Market Value) da COMPANHIA, nem dos seus ativos.

Ademais, nos colocamos à disposição para qualquer dúvida ou demanda de esclarecimentos adicionais a respeito do material aqui apresentado.

Atenciosamente,



**UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes**  
CRC 2RJ 0081/0-8  
CVM 315-8



**Carlos Bernardo Gonçalves**  
Corporate Finance Partner  
Corecon/RJ 26.532

# Sumário Executivo

## Objetivo

O objetivo deste trabalho é analisar os aspectos técnicos, operacionais, comerciais e financeiros com foco nos ativos de geração distribuída de matriz fotovoltaica que compõe o Projeto Sacramento de forma a elaborar uma projeção de fluxo de caixa a ser gerado por estes e o nível e previsibilidade de taxas de retorno, assim como a sensibilidade destes em testes de estresse.

## Metodologia

Para analisar a viabilidade econômica das Usinas Fotovoltaicas, analisamos a capacidade de geração de caixa destes para seus acionistas também conhecida como Free Cash Flow to Firm – FCFE.

O FCFE é dividido em Fluxo de Caixa das Operações e Fluxo de Caixa dos Investimentos.

Dado que a estimativa de FCFE depende da realização de resultados projetados ao longo do horizonte da análise, foi elaborada uma avaliação da matriz de risco dos empreendimentos para testar a robustez e confiabilidade das premissas utilizadas.

Por fim, observou-se a resiliência da capacidade de geração de caixa pelos ativos de geração de energia por meio de testes de sensibilidade.

## Base de Informações

Seguem abaixo, as bases de informações utilizadas, para a elaboração deste relatório:

- Discussões e conference calls com a equipe da Sefer para o melhor entendimento da operação dos ativos de geração de energia;
- Análise das Demonstrações financeiras histórica das Sociedades de Propósito Específico onde estão alocados os projetos de geração de energia (“SPEs”);
- Orçamentos e cronograma físico financeiro dos ativos de geração de energia a serem implantados ou em fase de construção;
- Contratos de Fornecimento de Energia assinados pelas SPEs;
- Dados e informações de mercado sobre o setor de atuação dos ativos analisados.
- Propostas e contratos de operação e manutenção; e
- Estudos de engenharia e estimativas operacionais fornecidos pela Sefer.

# Disclaimers

O trabalho de Avaliação de Viabilidade Econômica dos Ativos de Geração de Energia Fotovoltaicas foi realizado utilizando-se fatos históricos, econômicos e de mercado vigentes. Os valores aqui apresentados são resultantes da análise de dados históricos (financeiros e gerenciais) e projeções de eventos futuros, merecendo as seguintes considerações.

Os comentários apresentados neste Estudo de Viabilidade foram desenvolvidos por profissionais da UHY Bendoraytes com informações fornecidas pela Administração da Sefer, assim como por fontes externas, quando indicado.

Em relação as informações apresentadas pela Administração para serem usadas para a elaboração das avaliações aqui descritas, a UHY Bendoraytes as tomou como verdadeiras, confiáveis e de boa fé, porém uma vez que não era escopo dos serviços aqui prestados não foi feita nenhuma espécie de auditorias nas informações recebidas.

Este estudo de viabilidade econômica dos Ativos de Geração de Energia Fotovoltaicas não deve ser considerado como um valuation (Fair Market Value) da Companhia, nem dos seus ativos.

Não foi realizada uma auditoria, e também não fez parte do serviço aqui prestado nenhum tipo de assessoria estratégica, financeira ou tributária.

Nem a UHY Bendoraytes, nem qualquer sócio ou funcionário tem interesse financeiro direto ou indireto nos ativos analisados ou nas ações de emissão dos mesmos e os honorários cobrados pela realização do serviço foram quantificados apenas em relação às horas dispendidas, sem qualquer gatilho em relação a maior remuneração por conta de resultados das avaliações, se mantendo assim independente e imparcial na elaboração dos serviços.

A UHY Bendoraytes atua apenas como consultora e, ajustando-se em toda a extensão permitida pela lei, não é responsável por ações ou perdas decorrentes de qualquer confiança neste documento real ou alegada (ou qualquer outra declaração ou opinião da UHY Bendoraytes) pela Sefer ou por qualquer outra pessoa ou entidade.

A metodologia aplicada na avaliação descrita neste relatório, por mais consagrada que seja possui limitações e depende da confirmação de eventos futuros devendo assim ser salientado que, uma vez que parte das informações é prospectiva, elas ostentam uma incerteza inerente aos dados estimados. Assim, os números reais podem, possivelmente, diferir de forma significativa dos números projetados.

Este Relatório Final é de uso exclusivo da Sefer e a sua utilização está limitada aos objetivos detalhados no item 1.1.

## Base de Opinião

Este documento reflete o julgamento profissional informado da UHY Bendoraytes com base nos padrões aceitos de investigação profissional e, conforme aplicável, os dados e informações fornecidos pelo Cliente e de domínio público, o escopo limitado do envolvimento e o tempo permitido para realizar a avaliação.

Em linha com esses padrões aceitos, este documento não constitui de forma alguma ou faz uma garantia ou previsão de resultados, e nenhuma garantia está implícita ou expressa de que o resultado real estará em conformidade com os resultados aqui apresentados.

A UHY Bendoraytes não verificou de forma independente nenhuma informação fornecida por, ou sob a direção do Cliente, ou obtida de outras fontes (por exemplo, domínio público) e aceitou a precisão e integridade desses dados.

A UHY Bendoraytes não tem motivos para acreditar que quaisquer fatos materiais tenham sido ocultados, mas não garante que suas investigações tenham revelado todos os assuntos que um exame mais extenso poderia revelar.

As opiniões aqui expressas estão sujeitas e totalmente qualificadas pelas incertezas geralmente aceitas associadas à interpretação de dados de engenharia e não refletem a totalidade das circunstâncias, cenários e informações que poderiam afetar as decisões tomadas pelos destinatários do relatório e/ou reais resultados.

As opiniões e declarações contidas neste relatório são feitas de boa fé e na convicção de que tais opiniões e declarações são representativas das circunstâncias físicas e econômicas prevaletentes.

Existem inúmeras incertezas inerentes à estimativa de irradiação solar, ventos e à projeção da produção futura, despesas de desenvolvimento, despesas operacionais e fluxos de caixa. As avaliações da geração de energia devem ser reconhecidas como um processo subjetivo de estimativa de potencial de vento e irradiação solar que não são estimadas de forma exata. As estimativas de geração preparadas por outras partes podem diferir, talvez materialmente, daquelas contidas neste relatório. A precisão de qualquer estimativa de recursos é uma função da qualidade dos dados disponíveis e da interpretação meteorológica e de engenharia.

A UHY Bendoraytes executou os procedimentos necessários para que pudesse emitir uma opinião sobre a adequação das metodologias empregadas, adequação e qualidade dos dados utilizados.

# Análise do Contexto Macroeconômico

Antes de discorrer a respeito da viabilidade Projeto Sacramento apresentaremos uma visão resumida de importantes tópicos referentes a economia brasileira na data de emissão deste Relatório.

## Economia Global

### Alemanha

A economia Alemã, que é a maior da Europa, enfrenta um cenário desafiador em 2024, com uma previsão de contração de 0,2%, de acordo com o Ministério da Economia do país. Essa revisão negativa surge após uma estimativa anterior de crescimento de 0,3%, indicando um ajuste significativo na percepção do governo sobre o desempenho econômico. O país já apresentou um recuo de 0,3% no PIB em 2023, tornando 2024 o segundo ano consecutivo de retração econômica, um sinal claro das dificuldades enfrentadas pela Alemanha no contexto de uma recuperação lenta e incerta na zona do euro.

Fatores estruturais têm pesado sobre a economia alemã, como o impacto prolongado da guerra na Ucrânia, que desestabilizou o fornecimento de energia, especialmente com a redução do fluxo de gás pela Rússia, crucial para a indústria alemã. Além disso, o envelhecimento da população e a falta de investimentos tecnológicos também são desafios que afetam a produtividade e competitividade do país. A indústria automobilística, um dos pilares da economia alemã, também enfrenta dificuldades com a transição para veículos elétricos, pressionada por regulamentações ambientais e concorrência global.

Os institutos econômicos alemães, como o IFO e o DIW, corroboram essa visão ao também revisarem suas previsões para 2024, esperando uma contração de 0,1%. O Ministério da Economia, que integra essas análises em suas próprias projeções, apresentará uma visão mais abrangente nos próximos dias. Apesar da revisão negativa, o governo e especialistas seguem afirmando que o modelo econômico alemão não está "quebrado", mas reconhecem a necessidade de ajustes profundos para lidar com as novas realidades econômicas e geopolíticas globais.

### Guerra entre Israel e Países Árabes

O conflito entre Israel, Irã e Hezbollah reflete a complexidade geopolítica do Oriente Médio, envolvendo rivalidades históricas, alianças estratégicas e tensões sectárias. Israel, uma das potências militares da região, enfrenta a ameaça de grupos como o Hezbollah, uma organização extremista xiita com forte influência política no Líbano e apoio militar do Irã. O Hezbollah tem sido um dos principais oponentes de Israel desde os anos 1980, e a recente escalada de ataques aumenta o temor de uma guerra em grande escala.

O Irã, um dos maiores rivais de Israel, financia tanto o Hezbollah quanto o Hamas, reforçando a sua influência na região através de grupos paramilitares. A entrada direta do Irã no conflito, com o lançamento de ataques contra Israel em outubro de 2024, intensifica as tensões regionais. O envolvimento iraniano agrava a situação, especialmente porque o país está envolvido em outros conflitos por meio de seus aliados no Iêmen e na Síria.

A intensificação dos ataques do Hezbollah e de Israel no sul do Líbano resultou em um dos dias mais violentos desde 2006, com perdas significativas de ambos os lados. A ONU e líderes internacionais expressam preocupação com a possibilidade de o Líbano se tornar um novo foco de conflito generalizado, o que poderia ter consequências devastadoras para a estabilidade da região.

# Economia Doméstica

## Agropecuária

Em setembro de 2024, o Brasil alcançou resultados históricos nas exportações de carne de frango e bovina. Foram embarcadas 485 mil toneladas de carne de frango, o segundo maior volume da história, representando um crescimento de 22,1% em relação ao mesmo mês de 2023, segundo a ABPA. Já as exportações de carne bovina bateram recorde, com 286.750 toneladas, alta de 15,6% em relação a agosto, de acordo com a Abiec.

Em termos de receita, as vendas de carne de frango somaram US\$ 953,8 milhões (+32,6%), enquanto as de carne bovina alcançaram US\$ 1,258 bilhão. No acumulado do ano, o setor de frango totalizou 3,917 milhões de toneladas e US\$ 7,273 bilhões em receita, e o setor de carne bovina chegou a 2,1 milhões de toneladas e US\$ 9,16 bilhões.

A China foi o principal destino das carnes, respondendo por 44,5% das exportações de carne bovina e mantendo volumes expressivos na compra de frango. Outros mercados importantes incluíram Emirados Árabes, Japão e Arábia Saudita, que também impulsionaram as vendas brasileiras. As associações destacam que os resultados refletem investimentos contínuos em tecnologia e sustentabilidade, consolidando o Brasil como um dos maiores exportadores globais de proteína animal.

## Crescimento Econômico

Além dos principais mercados, outros destinos têm mostrado forte crescimento nas exportações brasileiras de carne. Os Emirados Árabes Unidos, por exemplo, consolidaram-se como um importante hub de distribuição para o Oriente Médio, com um aumento expressivo tanto nas exportações de carne bovina quanto de frango. O mercado japonês, que possui alto valor agregado, também registrou crescimento significativo nas compras de carne de frango, impactando positivamente a receita. Esse cenário de diversificação dos destinos é fundamental para mitigar os riscos de dependência de poucos mercados, garantindo maior estabilidade e expansão das exportações brasileiras no longo prazo.

## Balança Comercial

A balança comercial de setembro apresentou um superávit de US\$ 5,363 bilhões, com exportações somando US\$ 28,789 bilhões e importações totalizando US\$ 23,426 bilhões. A corrente de comércio (soma das exportações e importações) alcançou US\$ 52,215 bilhões. Esses dados foram divulgados pela Secretaria de Comércio Exterior do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (Secex/MDIC) nesta sexta-feira, 4 de outubro.

No acumulado do ano, de janeiro a setembro, as exportações atingiram US\$ 255,456 bilhões, um aumento de 0,8% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Já as importações totalizaram US\$ 196,338 bilhões, com um crescimento de 8%. O saldo acumulado é positivo, com superávit de US\$ 59,119 bilhões, enquanto a corrente de comércio aumentou 3,8%, atingindo US\$ 451,794 bilhões.

Na comparação de setembro deste ano com o mesmo mês do ano passado, as exportações subiram 0,3%, enquanto as importações registraram um crescimento significativo de 19,9%. A corrente de comércio teve um aumento de 8,2% no período.

## Exportações por Setor e Produtos

Em setembro de 2024, em relação ao mesmo mês do ano anterior, os setores apresentaram os seguintes resultados: queda de US\$ 0,79 bilhões (-12,1%) na Agropecuária; redução de US\$ 1,53 bilhões (-19,8%) na Indústria Extrativa; e crescimento de US\$ 2,4 bilhões (16,8%) na Indústria de Transformação.

No acumulado do ano, comparado ao mesmo período do ano anterior, os setores tiveram os seguintes desempenhos: queda de US\$ 5,35 bilhões (-8,4%) na Agropecuária; aumento de US\$ 5,95 bilhões (10,6%) na Indústria Extrativa; e crescimento de US\$ 1,94 bilhões (1,5%) na Indústria de Transformação.

## Projeção para 2024

A quarta previsão do MDIC para o resultado da balança comercial em 2024 aponta exportações de US\$ 335,7 bilhões, o que representa uma leve redução de 1,2% em relação a 2023. As importações são projetadas em US\$ 264,3 bilhões, um crescimento de 10,2% em relação ao ano anterior. O saldo comercial estimado é de US\$ 70 bilhões, o segundo maior da série histórica, mas 28,9% inferior ao recorde de US\$ 98,9 bilhões registrado em 2023.

### Inflação

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) de setembro foi de 0,44% e ficou 0,46 ponto percentual acima da taxa de agosto (-0,02%). No ano, o IPCA acumula alta de 3,31% e, nos últimos 12 meses, de 4,42%, acima dos 4,24% observados nos 12 meses imediatamente anteriores. Em setembro de 2023, a variação havia sido de 0,26%.

Dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, dois tiveram maior influência nos resultados de setembro: Habitação (1,80%) e Alimentação e bebidas (0,50%), que contribuíram com 0,27 pontos percentuais (p.p.) e 0,11 p.p., respectivamente. Os demais grupos ficaram entre o -0,31% de Despesas pessoais e o 0,46% de Saúde e Cuidados Pessoais.

No grupo Habitação (1,80%), o resultado foi influenciado, principalmente, pela energia elétrica residencial, que passou de -2,77% em agosto para 5,36% em setembro, com a vigência da bandeira tarifária vermelha patamar 1, que acrescenta R\$4,463 a cada 100kwh consumidos.

Também foram verificados reajustes tarifários na taxa de água e esgoto (0,08%), nas seguintes áreas: Fortaleza (1,46%), com reajuste de 8,05% a partir de 5 de agosto; Salvador (0,36%), com reajuste de 5,81% a partir de 1º de agosto; e Vitória (0,27%), com reajuste de 4,31% a partir de 1º de agosto.

### Taxa de Juros

De acordo com o Copom, o ambiente externo mantém-se adverso, em função da incerteza sobre os impactos e da extensão da flexibilização da política monetária nos Estados Unidos, e também sobre as dinâmicas de atividade e de inflação em diversos países.

Os bancos centrais das principais economias permanecem determinados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas em um ambiente marcado por pressões nos mercados de trabalho. O Comitê avalia que o cenário externo, também marcado por menor sincronia nos ciclos de política monetária entre os países, segue exigindo cautela por parte de países emergentes.

Em relação ao cenário doméstico, o conjunto dos indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho tem apresentado dinamismo maior do que o esperado, o que levou a uma reavaliação do hiato para o campo positivo. A inflação medida pelo IPCA cheio assim como medidas de inflação subjacente se situou acima da meta para a inflação nas divulgações mais recentes.

O Comitê avalia que há uma assimetria altista em seu balanço de riscos para os cenários prospectivos para a inflação. Entre os riscos de alta para o cenário inflacionário e as expectativas de inflação, destacam-se (i) uma desancoragem das expectativas de inflação por período mais prolongado; (ii) uma maior resiliência na inflação de serviços do que a projetada em função de um hiato do produto mais apertado; e (iii) uma conjunção de políticas econômicas externa e interna que tenham impacto inflacionário, por exemplo, por meio de uma taxa de câmbio persistentemente mais depreciada. Entre os riscos de baixa, ressaltam-se (i) uma desaceleração da atividade econômica global mais acentuada do que a projetada; e (ii) os impactos do aperto monetário sobre a desinflação global se mostrarem mais fortes do que o esperado.

O Comitê monitora com atenção como os desenvolvimentos recentes da política fiscal impactam a política monetária e os ativos financeiros. A percepção dos agentes econômicos sobre o cenário fiscal, junto com outros fatores, tem impactado os preços de ativos e as expectativas dos agentes. O Comitê reafirma que uma política fiscal crível e comprometida com a sustentabilidade da dívida contribui para a ancoragem das expectativas de inflação e para a redução dos prêmios de risco dos ativos financeiros, consequentemente impactando a política monetária.

O cenário, marcado por resiliência na atividade, pressões no mercado de trabalho, hiato do produto positivo, elevação das projeções de inflação e expectativas desancoradas, demanda uma política monetária mais contracionista. Considerando a evolução do processo de desinflação, os cenários avaliados, o balanço de riscos e o amplo conjunto de informações disponíveis, o Copom decidiu, por unanimidade, elevar a taxa básica de juros em 0,25 ponto percentual, para 10,75% a.a., e entende que essa decisão é compatível com a estratégia de convergência da inflação para o redor da meta ao longo do horizonte relevante. Sem prejuízo de seu objetivo fundamental de assegurar a estabilidade de preços, essa decisão também implica suavização das flutuações do nível de atividade econômica e fomento do pleno emprego.

As expectativas de inflação para 2024 e 2025 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,4% e 4,0%, respectivamente. A projeção de inflação do Copom para o primeiro trimestre de 2026, atual horizonte relevante de política monetária, situa-se em 3,5% no cenário de referência.

O ritmo de ajustes futuros na taxa de juros e a magnitude total do ciclo ora iniciado serão ditados pelo firme compromisso de convergência da inflação à meta e dependerão da evolução da dinâmica da inflação, em especial dos componentes mais sensíveis à atividade econômica e à política monetária, das projeções de inflação, das expectativas de inflação, do hiato do produto e do balanço de riscos.

### Crescimento Econômico

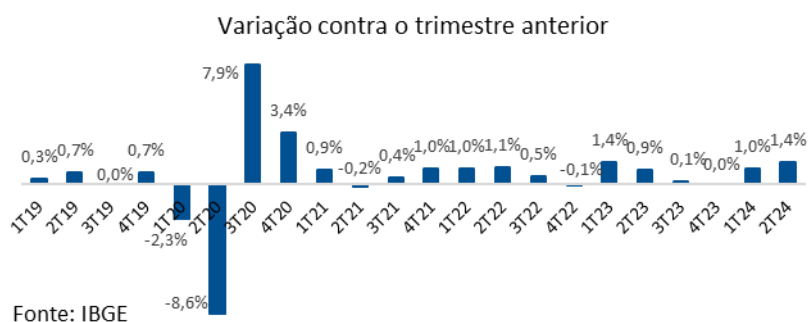
O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro avançou 1,4% no segundo trimestre de 2024, ante os três primeiros meses do ano, na série com ajuste sazonal, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Em complemento, o IBGE também revisou o PIB do primeiro trimestre de 2024, que cresceu 1%, ante alta de 0,8% divulgada anteriormente. Com isso, no primeiro semestre deste ano, o PIB avançou 2,9% em relação ao mesmo período do ano passado.

Pelo lado da oferta, a indústria cresceu 1,8% no segundo trimestre deste ano, em comparação com o primeiro trimestre, resultado que veio bem acima da expectativa de alta de 0,7% apurada pelo “Valor Econômico”. Frente ao segundo trimestre de 2023, a indústria avançou 3,9%. Nessa base de comparação, a previsão era de alta de 3,3%.

O setor de serviços teve expansão de 1% no segundo trimestre do ano, ante o primeiro trimestre. A estimativa mediana apurada pelo Valor era de aumento de 0,8%. Na comparação com o segundo trimestre de 2023, houve elevação de 3,5%. Para este indicador, a previsão era de alta de 2,7%.



Fonte: IBGE



## Resultado Fiscal

De acordo com o relatório do Banco Central, o setor público consolidado registrou déficit primário de R\$21,4 bilhões em agosto, ante déficit de R\$22,8 bilhões no mesmo mês de 2023. No Governo Central houve déficit de R\$22,3 bilhões, e nos governos regionais e empresas estatais, superávits respectivos de R\$435 milhões e R\$469 milhões. Em doze meses, o setor público consolidado acumulou déficit de R\$256,3 bilhões, equivalente a 2,26% do PIB e 0,03 p.p. inferior ao déficit acumulado nos doze meses até julho.

Os juros nominais do setor público não financeiro consolidado, apropriados por competência, somaram R\$69,0 bilhões em agosto de 2024, comparativamente a R\$83,7 bilhões em agosto de 2023. Essa evolução foi influenciada pelo resultado das operações de swap cambial (perda de R\$10,5 bilhões em agosto de 2023 e ganho de R\$1,7 bilhão em agosto de 2024). No acumulado em doze meses até agosto deste ano, os juros nominais alcançaram R\$855,0 bilhões (7,55% do PIB), comparativamente a R\$689,4 bilhões (6,49% do PIB) nos doze meses até agosto de 2023.

O resultado nominal do setor público consolidado, que inclui o resultado primário e os juros nominais apropriados, foi deficitário em R\$90,4 bilhões em agosto. No acumulado em doze meses, o déficit nominal alcançou R\$1.111,3 bilhões (9,81% do PIB), ante déficit nominal de R\$1.127,5 bilhões (10,01% do PIB) acumulado até julho de 2024.

DLSP atingiu 62,0% do PIB (R\$7,0 trilhões) em agosto, elevando-se 0,2 p.p. do PIB no mês. Esse resultado refletiu em especial os impactos dos juros nominais apropriados (+0,6 p.p.), do déficit primário (+0,2 p.p.), da variação do PIB nominal (-0,4 p.p.), e dos demais ajustes da dívida externa líquida (-0,2 p.p.). No ano, a DLSP elevou-se 1,1 p.p. do PIB, em função, sobretudo, dos impactos dos juros nominais (+5,3 p.p.), do déficit primário (+0,8 p.p.), do reconhecimento de dívidas (+0,2 p.p.), do efeito do crescimento do PIB nominal (-2,5 p.p.), do efeito da desvalorização cambial de 16,8% acumulada no ano (-1,8 p.p.), dos demais ajustes da dívida externa líquida (-0,5 p.p.), e do ajuste de privatizações (-0,3 p.p.).

## Índices de Confiança

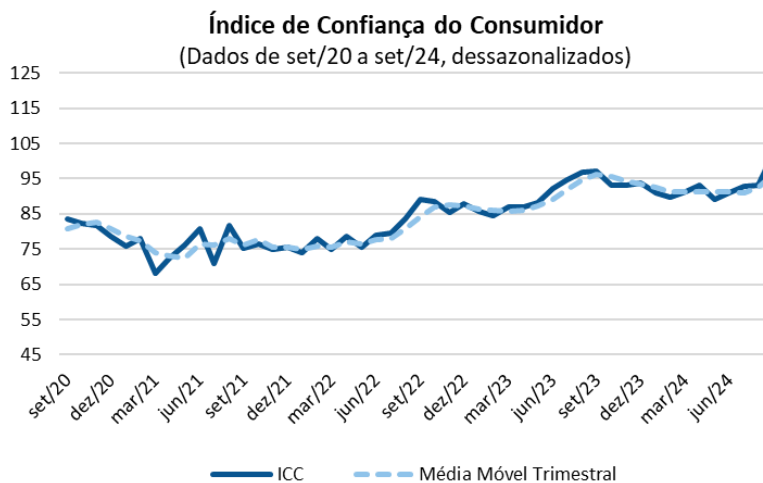
O Índice de Confiança é uma medida estatística que busca compreender, dentro de um intervalo de dados, qual é a confiança da sua medida. Estes índices ajudam a prever e a justificar as decisões de investimento e consumo futuras e passadas de empresários e consumidores e como isso afetará a demanda dos mercados. Desta forma, para fazer uma análise mais completa de tendências estruturais se faz necessário uma análise dos índices de confiança do mercado como um todo.

### Índices de Confiança do Consumidor

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) do FGV IBRE subiu 0,5 ponto em setembro, para 93,7 pontos, em sua quarta alta consecutiva. Em médias móveis trimestrais, avançou em 0,9 ponto, para 93,3 pontos

Segundo a FGV, em julho, o resultado modesto foi influenciado igualmente pela melhora das percepções sobre o presente e as expectativas futuras. Entre as faixas de renda, diferente do que vinha ocorrendo ao longo desse ano, o resultado no mês foi motivado pelas faixas de renda mais altas, especialmente para consumidores com renda superior a R\$9.600,00.

A resiliência da atividade doméstica, com mercado de trabalho aquecido e inflação controlada tem contribuído para sustentar a confiança dos consumidores, mas o menor ritmo indica cautela para o futuro.

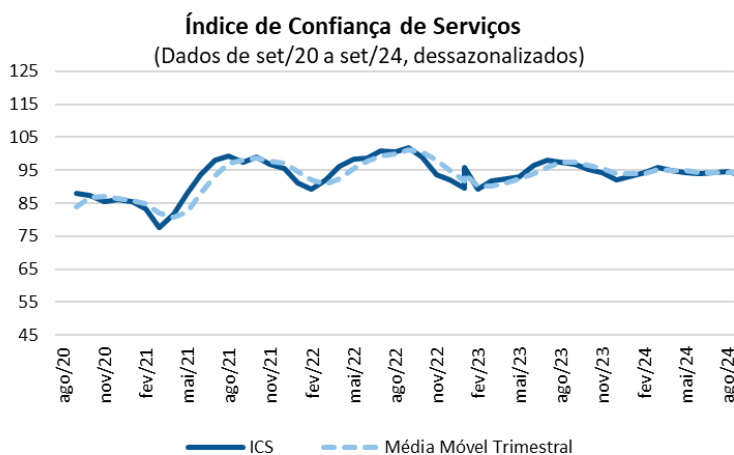


Fonte: FGV

### Índices de Confiança de Serviços

O Índice de Confiança de Serviços (ICS) do FGV IBRE recuou 0,8 ponto em setembro, para 93,8 pontos, menor nível desde maio de 2023 (92,3 pontos). Na média móvel trimestral, o índice ficou estável ao variar -0,1 ponto.

Segundo a FGV, a queda do ICS em setembro resultou tanto da piora nas avaliações sobre o momento atual como nas expectativas nos próximos meses. O Índice de Situação Atual (ISA-S) caiu 1,3 ponto, para 95,4 pontos, enquanto o Índice de Expectativas (IE-S) recuou 0,4 ponto, para 92,2 pontos.

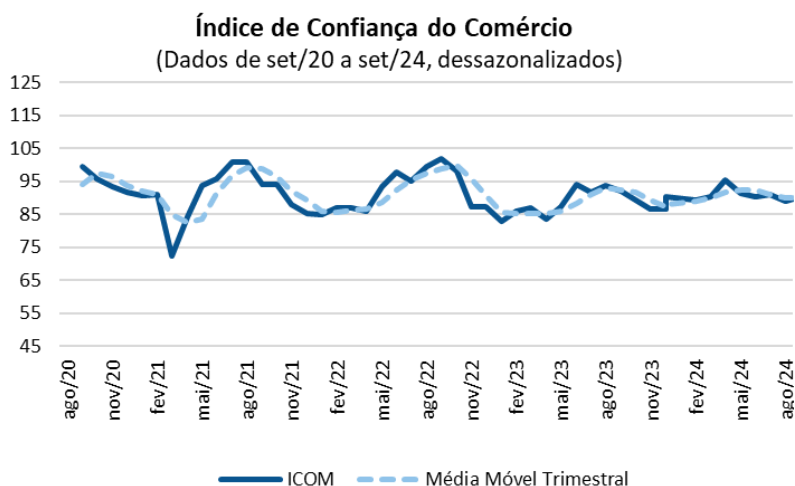


Fonte: FGV

## Índices de Confiança do Comércio

O Índice de Confiança do Comércio (ICOM) do FGV IBRE avançou 1,1 ponto em setembro, para 90,2 pontos, após oscilações nos meses anteriores. Em médias móveis trimestrais, se mantém estável em 90,1 pontos.

Segundo a FGV, a confiança no comércio tem registrado oscilações nos últimos meses, em meio às incertezas quanto ao cenário futuro. O índice de expectativas tem variado de forma instável, ao passo que o índice de situação atual, que sofreu uma queda acentuada em maio em decorrência do desastre ambiental ocorrido no Rio Grande do Sul, vem apresentando uma recuperação gradual, retornando ao nível observado em março deste ano. Apesar do afrouxamento monetário observado desde 2023, as taxas de juros voltaram a subir e os níveis persistentes de endividamento podem impedir um aquecimento significativo do varejo no quarto trimestre, período marcado pelo aumento das vendas durante a Black Friday e o Natal.

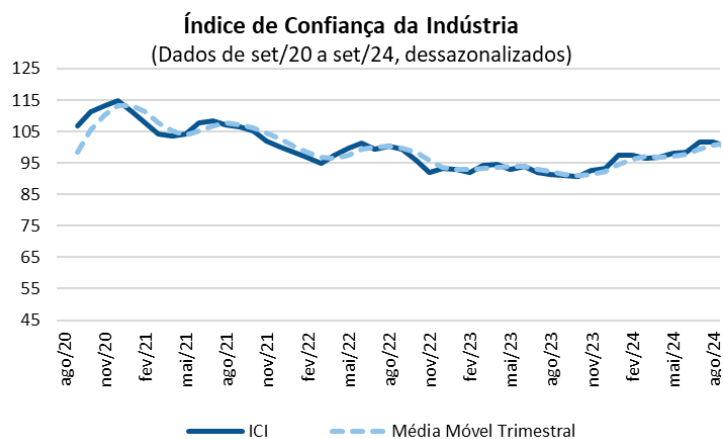


Fonte: FGV

## Índices de Confiança da Indústria

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) do FGV IBRE caiu 1,2 ponto em setembro para 100,5 pontos. Em médias móveis trimestrais, o índice avançou 0,7 ponto, quinta alta consecutiva, para 101,3 pontos.

Segundo a FGV, a confiança da indústria registrou, em setembro, sua segunda queda no ano de 2024. O resultado possui um caráter compensatório num ano caracterizado por melhoras na demanda e redução dos estoques, mas acende um alerta para os próximos meses. A percepção dos empresários sobre o presente é pior na maior parte dos segmentos, mas ainda é cedo para afirmar que há uma mudança de sinal no ciclo de crescimento da indústria. No cenário macroeconômico, a taxa de juros voltou a subir com o intuito de conter pressões de custos num ambiente em que os indicadores de emprego e renda continuam positivos. Essa alteração na conjuntura econômica pode refletir cautela nas perspectivas dos empresários sobre o ambiente de negócios nos próximos meses.



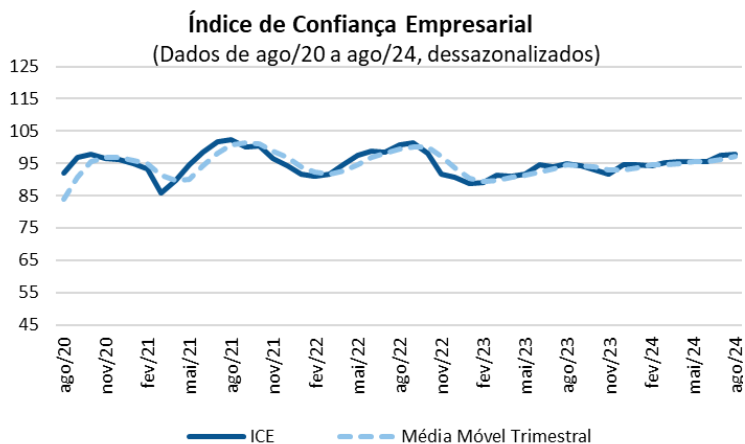
Fonte: FGV

### Índices de Confiança Empresarial

O Índice de Confiança Empresarial (ICE) subiu 0,3 ponto em agosto ante julho, para 97,9 pontos, maior nível desde setembro de 2022, informou nesta segunda-feira (02) a Fundação Getúlio Vargas (FGV). O índice acumula uma alta de 4,3 pontos em seis meses consecutivos de avanços.

Segundo a FGV, o avanço gradual da confiança empresarial em 2024 reflete um ambiente de crescimento mais robusto dos segmentos cíclicos da economia em comparação ao ano passado, com destaque para a Indústria de Transformação, que tem apresentado sinais claros de aquecimento, como baixos níveis de estoques e elevado nível de utilização da capacidade instalada.

O avanço do Índice da Situação Atual em agosto sugere que o nível de atividade permanece favorável no terceiro trimestre. Em contraste com esses sinais positivos, observa-se ainda um baixo nível de confiança no Comércio e uma ligeira queda do Índice de Expectativas Empresarial no mês.



Fonte: FGV

# Análise de Setor

A geração fotovoltaica tem desempenhado um papel crescente no setor energético brasileiro, especialmente no contexto da geração distribuída (GD). Regulamentada pela Resolução Normativa nº 482/2012 da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a GD permite que consumidores produzam sua própria energia elétrica a partir de fontes renováveis, como a solar, e compartilhem o excedente com a rede elétrica.

No Brasil, a geração fotovoltaica em GD vem se destacando devido ao seu potencial técnico e econômico, impulsionado pela alta incidência solar no território nacional e pela crescente competitividade dos sistemas fotovoltaicos. Além disso, a GD contribui para a diversificação da matriz energética, a redução de emissões de gases de efeito estufa e a diminuição de perdas no sistema de transmissão e distribuição.

Os avanços no setor são também fruto de incentivos regulatórios e financeiros, como a isenção de impostos sobre componentes fotovoltaicos e a expansão de linhas de crédito específicas. Contudo, desafios permanecem, incluindo questões relacionadas à atualização do marco regulatório, ao impacto tarifário para consumidores não aderentes ao modelo e à integração da geração intermitente na rede elétrica.

Dessa forma, a geração fotovoltaica em GD representa não apenas uma alternativa viável para a descentralização da produção de energia, mas também um catalisador para a transição energética sustentável no Brasil.

Nos últimos anos, a geração distribuída (GD) no Brasil tem atraído um número crescente de empresas e fundos de investimento, consolidando-se como uma oportunidade de negócio promissora. Essa expansão é impulsionada pelo amadurecimento do setor, o aumento da competitividade tecnológica e as condições regulatórias que favorecem o modelo.

## **Empresas em GD como negócio principal:**

Muitas empresas especializadas em energia renovável têm entrado no mercado de GD, oferecendo soluções completas para consumidores residenciais, comerciais e industriais. Essas empresas atuam em diversos segmentos, desde o fornecimento e instalação de sistemas fotovoltaicos até a gestão de ativos energéticos e serviços de operação e manutenção. Além disso, há iniciativas voltadas para o modelo de "aluguel de telhados" e plantas de geração compartilhada, nas quais os consumidores podem participar sem a necessidade de investir diretamente na aquisição de equipamentos.

## **Fundos de investimento como protagonistas:**

Os fundos de investimento têm desempenhado um papel significativo no crescimento da GD. Eles enxergam o setor como uma oportunidade para diversificação de portfólio e geração de retornos consistentes, alinhados à sustentabilidade e à transição energética. Fundos de infraestrutura e de private equity têm alocado recursos para financiar projetos de GD, tanto por meio da criação de usinas solares compartilhadas quanto na aquisição de empresas especializadas no setor.

## **Motivações e atratividade:**

1. Alta previsibilidade de receita: A GD oferece fluxos de caixa estáveis devido aos contratos de longo prazo e à demanda crescente por energia limpa.
2. Incentivos regulatórios e financeiros: Benefícios tributários, linhas de crédito direcionadas e a segurança regulatória proporcionada pela Lei nº 14.300/2022, que institui o Marco Legal da Geração Distribuída, aumentam a atratividade do setor.
3. Responsabilidade socioambiental (ESG): A entrada em GD está alinhada aos critérios ambientais, sociais e de governança (ESG), cada vez mais valorizados por investidores e consumidores.

4. Crescimento do mercado: O setor tem apresentado taxas de crescimento aceleradas, impulsionado pela conscientização ambiental e pela busca por redução de custos com energia.

## O Setor Elétrico Brasileiro

O setor elétrico brasileiro é fundamental para o desenvolvimento econômico e social do país, sendo responsável pela geração, transmissão e distribuição de energia elétrica. Este relatório visa fornecer uma visão abrangente sobre o setor elétrico no Brasil, abordando sua estrutura, desafios, oportunidades e perspectivas futuras.

O governo brasileiro iniciou a reestruturação do setor elétrico na década de 1990 com a criação do órgão regulador nacional, chamado Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL). Além disso, foi criado um mercado atacadista de energia junto a um operador nacional de rede de transmissão conhecido como Operador Nacional do Sistema Elétrico (NOS).

O setor compreende tanto um sistema regulamentado como um regime liberalizado. Assim, os consumidores compram eletricidade às tarifas definidas pela ANEEL sobre as distribuidoras locais que, por conseguinte, adquirem energia elétrica por meio de licitações públicas regulamentadas pela própria ANEEL. Como parte do sistema regulado, é responsabilidade das distribuidoras estimar a quantidade de eletricidade que necessitam para adquirir sob oferta, e, caso seja necessário, elas também podem comprar energia no mercado à vista.

As tarifas são estabelecidas para as diversas áreas de concessão. É responsabilidade da ANEEL fixar uma tarifa que seja capaz de manter o equilíbrio econômico-financeiro de cada área de concessão, de modo que a receita anual das distribuidoras cubra os custos operacionais com os serviços e proporcione um retorno adequado sobre o capital investido ao longo do período de concessão.

No sistema liberalizado, a eletricidade é comercializada entre concessionárias de produção, fornecedores independentes de energia, autogeradores e consumidores livres. Os consumidores potencialmente livres com capacidade contratual superior a 3 MW podem optar por alterar seu fornecedor de eletricidade. As usinas geradoras estão sujeitas a contratos, autorização ou registro conforme o tipo, a capacidade a ser instalada e o destino (serviço público de distribuição, auto geração ou geração independente).

O sistema de transmissão que transporta carga de 230kV (ou superior) é dividido em redes de transmissão e subtransmissão de acordo com o nível de dessegregação do mercado consumidor. A rede primária é responsável pela transmissão para os principais centros consumidores, e pelo o abastecimento de grandes consumidores. A rede secundária é, basicamente, uma extensão da rede primária visando transmitir para centros consumidores de menor porte, e fornecer energia para grandes clientes industriais.

No caso dos agentes comercializadores de energia elétrica que não possuem sistemas de energia elétrica, esses são autorizados a atuar exclusivamente na compra e venda da energia, negociando por meio do mercado para empresas de distribuição, dos agentes autorizados ou dos consumidores liberalizados, e os preços são livremente negociados.

### Políticas energéticas sustentáveis

O Brasil está entre os 10 maiores emissores de gases de efeito estufa. Nesse contexto, o setor elétrico é responsável por cerca de 50% das emissões do país, sendo os outros 50% gerados pelas atividades agrícolas. Isso é em grande parte devido à elevada percentagem de energia hidroelétrica e de fontes de energia renováveis no seu mix de produção de eletricidade.

O país permanece no Acordo Climático de Paris, que visa manter o aumento da temperatura média global abaixo de 2°C acima níveis pré-industriais, mesmo com o ex-presidente Bolsonaro afirmando que apenas permitiria que o Brasil permanecesse no acordo enquanto a soberania do país na Amazônia não fosse ameaçada ou desafiada. O ex-presidente inicialmente prometeu que tiraria o Brasil do acordo, mas depois voltou atrás em sua promessa e assumiu uma postura mais moderada. Embora o Brasil tenha apresentado uma contribuição à UNFCCC em dezembro de 2020, o país não incluiu metas reforçadas de redução de emissões. As metas do Brasil permanecem as mesmas estabelecidas após o Acordo de Paris inicial.

#### **Metas:**

Reduzir a emissão de gases com efeito estufa em 37% abaixo dos níveis até 2025, aumentando para 43% abaixo dos níveis, até 2030.

Aumentar a quota de biocombustíveis sustentáveis no cabaz energético do país para 18% até 2030.

Expandir a participação de energias renováveis não hidrelétricas na matriz energética do Brasil para pelo menos 23% até 2030.

Fortalecer políticas e medidas a fim de reduzir o desmatamento e seus impactos ambientais, incluindo alcançar zero desmatamento ilegal até 2030 e reflorestamento de 12 milhões de hectares de florestas até 2030.

O Brasil continua a buscar crescimento adicional de capacidade para energias renováveis não hidrelétricas por meio de leilões de capacidade de energia, programados até 2023 pelo Ministério de Minas e Energia. Além disso, em junho de 2018, o então presidente Michel Temer anunciou que o Brasil estabeleceu uma meta para reduzir sua dependência de combustíveis importados. O país pretende reduzir a sua dependência de 11,5% (atualmente) para 7% na próxima década.

#### **Políticas energéticas sustentáveis**

O Brasil está entre os 10 maiores emissores de gases de efeito estufa. Nesse contexto, o setor elétrico é responsável por cerca de 50% das emissões do país, sendo os outros 50% gerados pelas atividades agrícolas. Isso é em grande parte devido à elevada percentagem de energia hidroelétrica e de fontes de energia renováveis no seu mix de produção de eletricidade.

O país permanece no Acordo Climático de Paris, que visa manter o aumento da temperatura média global abaixo de 2°C acima níveis pré-industriais, mesmo com o ex-presidente Bolsonaro afirmando que apenas permitiria que o Brasil permanecesse no acordo enquanto a soberania do país na Amazônia não fosse ameaçada ou desafiada. O ex-presidente inicialmente prometeu que tiraria o Brasil do acordo, mas depois voltou atrás em sua promessa e assumiu uma postura mais moderada. Embora o Brasil tenha apresentado uma contribuição à UNFCCC em dezembro de 2020, o país não incluiu metas reforçadas de redução de emissões. As metas do Brasil permanecem as mesmas estabelecidas após o Acordo de Paris inicial.

#### **Metas:**

Reduzir a emissão de gases com efeito estufa em 37% abaixo dos níveis até 2025, aumentando para 43% abaixo dos níveis, até 2030.

Aumentar a quota de biocombustíveis sustentáveis no cabaz energético do país para 18% até 2030.

Expandir a participação de energias renováveis não hidrelétricas na matriz energética do Brasil para pelo menos 23% até 2030.

Fortalecer políticas e medidas a fim de reduzir o desmatamento e seus impactos ambientais, incluindo alcançar zero desmatamento ilegal até 2030 e reflorestamento de 12 milhões de hectares de florestas até 2030.

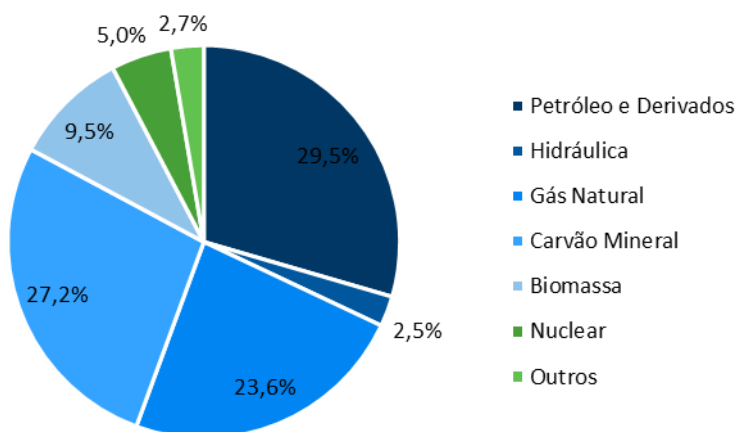
O Brasil continua a buscar crescimento adicional de capacidade para energias renováveis não hidrelétricas por meio de leilões de capacidade de energia, programados até 2023 pelo Ministério de Minas e Energia. Além disso, em junho de 2018, o então presidente Michel Temer anunciou que o Brasil estabeleceu uma meta para reduzir sua dependência de combustíveis importados. O país pretende reduzir a sua dependência de 11,5% (atualmente) para 7% na próxima década.

### Matriz energética e elétrica no Brasil e no mundo

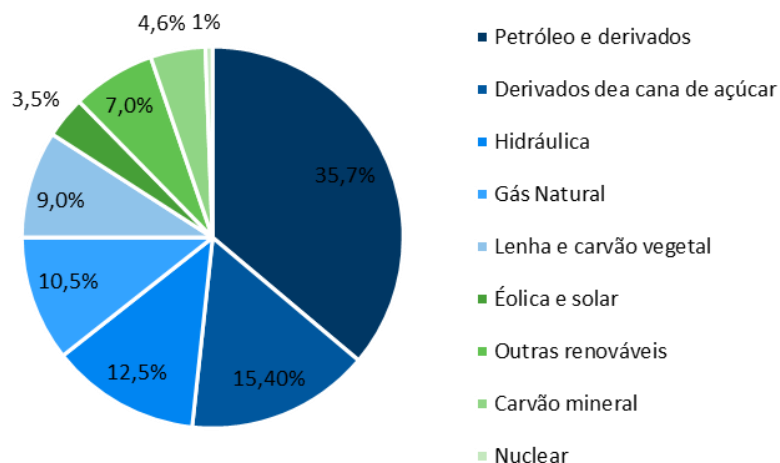
De acordo com a Empresa de Pesquisa Energética (EPE), o mundo possui uma matriz energética composta, principalmente, por fontes não renováveis, como o carvão, petróleo e gás natural. Fontes renováveis como solar, eólica e geotérmica, por exemplo, juntas correspondem a apenas 2,7% da matriz energética mundial.

No Brasil, apesar do consumo de energia de fontes não renováveis ser maior que o de renováveis, as fontes renováveis são mais utilizadas do que no resto do mundo, totalizando 47,4% da nossa matriz energética. Em relação à matriz elétrica, matriz formada pelo conjunto de fontes disponíveis apenas para a geração de energia elétrica, esse número é bem mais expressivo, somente a energia hidráulica é responsável por 61,9% da geração de eletricidade do país.

**Matriz Energética Mundial 2022**



## Matriz Energética Brasileira 2022



### Energia renovável

Segundo o relatório da Fitch Solutions (2023), a previsão é que as energias renováveis cresçam nos próximos anos, atingindo 35,9% da eletricidade total gerada no Brasil. A energia solar fotovoltaica distribuída teve um enorme crescimento após as mudanças no esquema de medição líquida do mercado apoiado pelo governo

É estimado que essas mudanças impulsionem um crescimento a curto prazo. Espera-se que a geração solar fotovoltaica atinja uma participação de 9% na geração total de eletricidade e uma participação de 25% na produção total de geração de energias renováveis até 2032. Há grandes riscos de previsões eólicas offshore a partir do próximo quadro regulatório planejado, e também para os leilões esperados para 2023 e 2024. Além disso, a expectativa é que a energia eólica onshore gere mais de 50% de energia renovável até 2032.

Em relação ao setor de biomassa e energia residual, o Brasil tem o melhor desempenho da América Latina. Para os próximos anos, é previsto que o país se mantenha na liderança rivalizando com os principais mercados globais como Alemanha, Índia e EUA. A expectativa de alta está presente para o setor de biomassa e energia residual do Brasil, já que os investidores também procuram capitalizar a indústria de produção de etanol do mercado, assim como acontece com o biocombustível utilizado para a geração de eletricidade. Mas, embora o mercado veja grande potencial para geração de eletricidade a partir de biomassa, seu crescimento continuará sendo ofuscado pelo crescimento visto nos setores de energia solar e eólica.

Ainda de acordo com o mesmo relatório, a capacidade das energias renováveis não hidrelétricas aumentará em média 7,8% ao ano entre 2022 e 2031, totalizando mais de 100 GW. Isso levará a contribuição das energias renováveis para quase 32% do total de eletricidade gerada no Brasil.

Classificação global e regional no Renewables Risk/Reward Index:

- Classificação global (de 117): 33º
- Classificação Regional (de 19): 2º

# Análise SWOT energia renovável

## Forças

- O Brasil estabeleceu metas de energia renovável claras e amplamente alcançáveis, incluindo metas específicas para energia renovável não hidrelétrica. O país também tem metas ambiciosas de redução de emissões.
- O Brasil tem um dos maiores potenciais de geração eólica do mundo. Isso permitiu que a energia eólica alcançasse a paridade de preço com a geração térmica e hidrelétrica.
- O setor de energia renovável apresenta um forte crescimento independente das tendências econômicas gerais.

## Fraquezas

- Existem grandes barreiras de entrada para desenvolvedores de projetos devido a estruturas regulatórias conflitantes em diferentes estados, bem como altos impostos.
- Muitas das maiores empresas do Brasil são estatais, e as regulamentações implementadas pelo governo geralmente atendem às necessidades dessas empresas.
- O Brasil sofre com uma rede subdesenvolvida, o que significa que grandes quantidades de energia renovável permanecem desconectadas da rede, custando ao Estado pagamentos de compensação.

## Oportunidades

- O desenvolvimento de energia eólica offshore e solar flutuante no Brasil apresenta um risco positivo para o setor de energia renovável.
- O aumento dos investimentos na indústria de fabricação fotovoltaica brasileira tem potencial para mitigar o risco de atrasos no forte pipeline de desenvolvimento.
- A demanda por energia fotovoltaica distribuída está crescendo para fornecer acesso à eletricidade em áreas remotas não conectadas à rede nacional.
- A biomassa oferece um enorme potencial devido ao grande setor agrícola do Brasil.
- A vitória de Lula na eleição presidencial pode criar resultados positivos e favoráveis à reforma do meio ambiente para o avanço das energias renováveis no país.

## Ameaças



- A corrupção continua sendo um risco importante, conforme ilustrado pelos recentes escândalos no setor de energia.
- Inflação elevada e política monetária restritiva, juntamente com incerteza, provavelmente pesará sobre o crescimento econômico no longo prazo e reduzirá a procura por energia elétrica.
- Potencial para foco renovado em energia térmica em meio a interrupções relacionadas à seca na produção de energia hidrelétrica.

## Energia solar

De acordo com o relatório da Fitch Solutions de 2023, espera-se que o setor solar brasileiro mantenha um crescimento sólido na próxima década, com a sua capacidade aumentando de 25,5 GW em 2023 para 52,4 GW em 2032, refletindo um crescimento médio anual de 9,1% durante o período previsto. Essa estimativa é um reflexo do forte crescimento das instalações em escala de serviços públicos e da distribuição de geração.

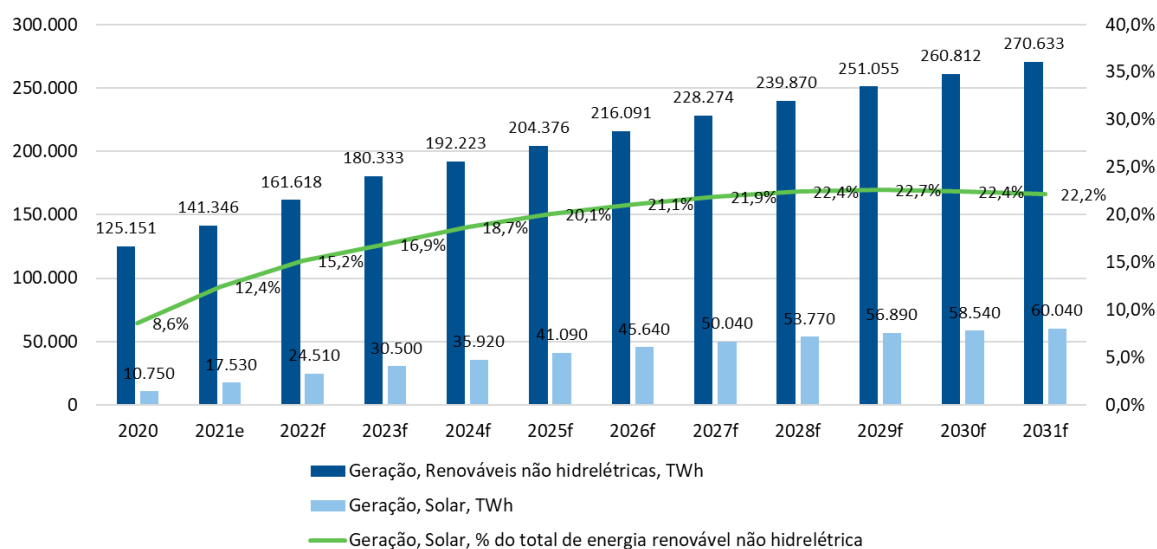
Atualmente, a expectativa é de um forte crescimento durante a primeira metade do período de previsão, mas o crescente risco para as últimas fases até 2032 permanece substancial, e o crescimento será sustentado pelo permanente interesse dos investidores na capacidade solar licitada nos leilões. No final do período, a previsão atualizada da agência mostra que a geração de energia solar atingirá 65,6TWh em 2032, representando 22,8% da geração total de energias renováveis.

O mercado de geração e distribuição de energia solar no Brasil, que inclui projetos solares fotovoltaicos com capacidade inferior a 5 MW, desenvolveu-se rapidamente. Segundo a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica, o setor atraiu US\$ 14,6 bilhões em investimentos de 2012 a 2021, e instalou 15 GW de capacidade em 2022.

No último trimestre de 2023, a agência notou que as mudanças regulatórias no setor solar fotovoltaico catalisaram o crescimento de curto prazo, e continuarão para apoiar o crescimento estável a longo prazo. Foi previsto que até o final de 2023, o Brasil terá instalado 33 GW de capacidade solar fotovoltaica. Entre 2023 e 2032, terá aumentado para 53,6 GW, representando uma quota de 19% da capacidade total do mercado.

A capacidade de geração de energia solar até 2031 está prevista em 60,04TWh - respondendo por 22,2% do total de energia renovável gerada no Brasil.

**Geração de energia renovável não hidrelétrica e solar (Brasil 2020-2031)**



## Oportunidades no Setor

### Energia Renovável

Crescente investimento em energia solar e eólica devido ao potencial abundante e incentivos governamentais. Projetos de micro e mini geração distribuída também têm ganhado destaque.

### Tecnologia e Inovação

Implementação de tecnologias de smart grid, Internet das Coisas (IoT) e inteligência artificial para melhorar a eficiência da geração, transmissão e distribuição de energia.

### Eficiência Energética

Programas e iniciativas para promover a eficiência energética tanto na indústria quanto no setor residencial.

### Investimentos Privado

Abertura do mercado para maior participação de investidores privados, especialmente em projetos de infraestrutura e renováveis.

# Principais Agentes do Setor Elétrico

## Conselho Nacional de Política de Energia

Criado pela Lei nº 9.478, de 6 de agosto de 1997, o Conselho Nacional de Política de Energia (“CNPE”) tem como finalidade propor ao Presidente da República políticas nacionais e medidas específicas para, entre outras: (i) promover o aproveitamento racional dos recursos energéticos do país; (ii) assegurar, em função das características regionais, o suprimento de insumos energéticos às áreas mais remotas ou de difícil acesso do País; (iii) rever periodicamente as matrizes energéticas aplicadas às diversas regiões do País, considerando as fontes convencionais e alternativas e as tecnologias disponíveis; (iv) estabelecer diretrizes para programas específicos, como os de uso do gás natural do carvão, da energia termonuclear, dos biocombustíveis, da energia solar, da energia eólica e da energia proveniente de outras fontes alternativas; (v) estabelecer diretrizes para a importação e exportação de petróleo e seus derivados, biocombustíveis, gás natural e condensado; (vi) sugerir a adoção de medidas necessárias para garantir o atendimento à demanda nacional de energia elétrica, considerando o planejamento de longo, médio e curto prazos, e (vii) propor critérios de garantia de suprimento de energia elétrica que assegurem o equilíbrio adequado entre confiabilidade de fornecimento e modicidade de tarifas e preços.

## Ministério de Minas e Energia

O MME é o órgão do Governo Federal responsável pela condução das políticas energéticas do país. Suas principais obrigações incluem a formulação e implementação de políticas para o setor energético, de acordo com as diretrizes definidas pelo CNPE. O MME é responsável por estabelecer o planejamento do setor energético nacional, monitorar a segurança do suprimento e definir ações preventivas para restauração da segurança de suprimento no caso de desequilíbrios conjunturais entre oferta e demanda de energia.

Entre suas áreas de competência definidas pela Lei nº 13.844, de 18 de junho de 2019 encontram-se (i) geologia, recursos minerais e energéticos; (ii) aproveitamento da energia hidráulica, eólica, fotovoltaica e demais fontes para fins de geração de energia elétrica; (iii) mineração e metalurgia; e (iv) petróleo, combustível e energia elétrica.

No setor elétrico, estão vinculadas ao MME a Eletrobrás e suas controladas (Furnas Centrais Elétricas S.A., Companhia Hidroelétrica do São Francisco (Chesf), Companhia de Geração Térmica de Energia Elétrica (CGTEE), Centrais Elétricas do Norte do Brasil S.A. (Eletronorte), Eletrosul Centrais Elétricas S.A. (Eletrosul) e Eletrobrás Termonuclear S.A. (Eletronuclear), a EPE e a própria ANEEL.

## Empresa de Pesquisa Energética (“EPE”)

Criada em por meio da Lei nº 10.847, de 15 de março de 2004, a EPE é responsável por conduzir pesquisas estratégicas no setor energético, inclusive com relação à energia elétrica, petróleo, gás, carvão e fontes energéticas renováveis. As pesquisas realizadas pela EPE são usadas para subsidiar o MME em seu papel de elaborador de programas para o setor energético nacional.

## Comitê de Monitoramento do Setor de Energia (“CMSE”)

A Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico autorizou a criação do CMSE, que atua sob a direção do MME. O CMSE é responsável pelo monitoramento das condições de fornecimento do sistema e pela indicação das providências necessárias para a correção de problemas identificados.

## Agência Nacional de Energia Elétrica (“ANEEL”)

Instituída pela Lei nº 9.427, a ANEEL tem por finalidade regular e fiscalizar a produção, transmissão, distribuição e Comercialização de energia elétrica, em conformidade com as políticas e diretrizes do governo federal.

Depois da promulgação da Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico, a principal responsabilidade da ANEEL passou a ser de regular e supervisionar o setor de energia elétrica em linha com a política ditada pelo MME. As atuais responsabilidades da ANEEL incluem, entre outras: (i) administrar concessões para atividades de geração, transmissão e distribuição de energia, inclusive com o controle das tarifas praticadas por referidos agentes, conforme aplicável; (ii) fiscalizar o cumprimento das obrigações pelas concessionárias e autorizadas e impor as sanções aplicáveis (e.g. multas); (iii) editar normas para o setor elétrico de acordo com a legislação em vigor; (iv) implantar e regular a exploração de fontes de energia, inclusive o uso de energia hidrelétrica; (v) promover licitações para novas concessões; (vi) resolver disputas administrativas entre os agentes do setor; e (vii) definir os critérios e a metodologia para determinação de tarifas de energia.

### **Operador Nacional do Sistema (“ONS”)**

O papel básico do ONS é coordenar e controlar as operações de geração e transmissão do SIN, sujeito à regulamentação e supervisão da ANEEL. A sua missão institucional é assegurar aos usuários do SIN a continuidade, a qualidade e a economicidade do suprimento de energia elétrica. Também são atribuições do ONS propor ao Poder Concedente as ampliações das instalações de rede básica, bem como os reforços dos sistemas existentes, a serem considerados no planejamento da expansão dos sistemas de transmissão; e propor regras para operação das instalações de transmissão da rede básica do SIN, a serem aprovadas pela ANEEL.

### **Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (“CCEE”)**

Como o ONS, a CCEE é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, que opera sob autorização do Poder Concedente e mediante regulação e fiscalização da ANEEL. Também é integrada por titulares de concessão, permissão ou autorização, por outros agentes vinculados aos serviços e às instalações de energia elétrica e pelos consumidores livres.

Entre outras atribuições, a CCEE é responsável por registrar o volume e o prazo de todos os contratos de Comercialização de energia elétrica celebrados no país, bem como contabilizar e liquidar a diferença entre os montantes efetivamente gerados ou consumidos e aqueles previstos nos contratos nela registrados.

## **Formas de Comercialização de Energia Elétrica no Brasil**

Nos termos da Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico, as operações de compra e venda de energia elétrica são realizadas em dois diferentes ambientes de comercialização: (i) o ACR, no qual é realizada a compra pelas distribuidoras, por meio de leilões públicos, de toda a energia elétrica necessária para fornecimento aos seus consumidores (denominados cativos); e (ii) o ACL, que compreende a comercialização de energia elétrica entre os demais agentes (como consumidores livres e especiais e comercializadores de energia elétrica). Nas unidades operacionais Coremas I, II e III a venda de energia foi realizada no ACR, já para as unidades Coremas IV, V, VI, VII e VIII foram celebrados contratos de longo prazo no ACL com a distribuidora Companhia Paranaense de Energia – COPEL.

### **Ambiente de Contratação Regulada – ACR**

O Ambiente de Contratação Regulada é destinado à comercialização de energia elétrica de agentes geradores, importadores de energia, ou comercializadores para os distribuidores, que adquirem energia visando atender à carga dos consumidores cativos. Conforme a Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico e Decreto nº 5.163, de 30 de junho de 2004, as distribuidoras devem adquirir a energia para atender à totalidade da sua demanda, podendo optar pelos seguintes instrumentos:

Contratos provenientes dos Leilões promovidos pela ANEEL, os Contratos de comercialização de Energia no Ambiente Regulado (“CCEAR”);

- Geração distribuída, por meio de chamada pública, limitado a 10% da carga da Distribuidora;
- Contratos do PROINFA;
- Contratos para energia proveniente do Itaipu Binacional;
- Contratos firmados até a publicação da Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico;
- Contratos provenientes de Angra 1 e 2: a partir de 01 de janeiro de 2013 (incluído pela Lei nº 12.111, de 9 de dezembro de 2009); e
- Cotas de garantia física de energia e de potência definidas para as usinas hidrelétricas cujas concessões forem prorrogadas nos termos da Lei nº 12.783 (Incluído pelo Decreto nº 7.805, de 14 de setembro de 2012).

Cabe às empresas distribuidoras estimar a quantidade de eletricidade a contratar nos leilões, sendo obrigadas a contratar 100% das suas necessidades, respeitada ainda a condicionante de que os acréscimos de mercado devem ser atendidos por energia de novos empreendimentos, contratada com pré-determinado número de anos de antecedência. O não cumprimento da totalidade do fornecimento nos seus mercados de distribuição poderá resultar em severas penalidades.

O modelo de leilões públicos foi implementado no final de 2004, sem prejuízo dos contratos já celebrados entre as empresas de geração e distribuição até a data de publicação da Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico.

A Resolução Normativa ANEEL nº 783, de 26 de setembro de 2017 (“REN 783/17”), por sua vez, define os CER, como aqueles que se destinam à comercialização de energia elétrica de reserva no SIN, seja por disponibilidade ou por quantidade, decorrente de empreendimentos de geração já existentes ou futuros. O CER deve ser celebrado pelas concessionárias ou autorizadas de geração de energia, com a CCEE, que o firma representando os usuários de energia de reserva.

A mesma REN 783/17 dispõe, por seu turno, que os Contratos de comercialização de Energia no Ambiente de Contratação Livre (CCEAL), são aqueles destinados à comercialização de energia elétrica mediante preços livremente pactuados, entre os geradores, comercializadores, consumidores livres e especiais, incluindo a cessão de montantes de energia elétrica pelos consumidores.

Por fim, cabe dizer que a REN 783/17 conceitua os CCEAR, como aqueles voltados à comercialização de energia elétrica no SIN, tanto por disponibilidade como por quantidade, decorrente de empreendimentos de geração já existentes ou futuros, e que deve ser celebrado diretamente entre as distribuidoras compradores e as concessionárias ou autorizadas de geração vencedoras de leilões.

Os contratos celebrados no âmbito dos leilões – denominados Contratos de comercialização de Energia Elétrica no Ambiente Regulado ou CER, a depender do tipo de leilão, podem ser utilizados como garantia para financiamento para execução da obra e serviços outorgados.

De acordo com a Lei do Novo Modelo do Setor Elétrico, as distribuidoras de energia elétrica terão direito de repassar a seus respectivos consumidores os custos relacionados à aquisição de energia elétrica por meio de leilões públicos, bem como impostos e encargos do setor.

#### **Ambiente de Contratação Livre – ACL**

No Mercado Livre, a energia elétrica é comercializada entre concessionárias de geração, produtores independentes de energia, autoprodutores, agentes comercializadores, importadores de energia e consumidores livres. Nesse ambiente, as condições contratuais, como preços, vigência do contrato e montante comercializado são livremente negociados entre as contrapartes, respeitadas as normas aplicáveis, em especial as Regras e Procedimentos de comercialização.

Os consumidores potencialmente livres - aqueles que, a despeito de cumprir as condições previstas no art. 15 da Lei nº 9.074 são atendidos de forma regulada - podem optar por escolher seu fornecedor de energia elétrica, migrando para o ACL. Um consumidor que opte pelo ACL, somente poderá retornar ao mercado cativo se notificar o seu distribuidor local com cinco anos de antecedência, prazo que pode ser reduzido pela distribuidora a seu critério.

A Portaria MME nº 514, de 27 de dezembro de 2018, posteriormente alterada pela Portaria nº 465, de 12 de dezembro de 2019 diminui os limites de carga para contratação de energia elétrica dos consumidores no ambiente de contratação livre. A partir de 1º de julho de 2019 os consumidores com carga igual ou superior a 2,5 MW, independentemente do nível de tensão de conexão, passaram a poder adquirir energia no Mercado Livre. A partir de 1º de janeiro de 2020, esse valor foi reduzido para 2,0 MW. Esse valor será reduzido progressivamente até 1º de janeiro 2023, até chegar a carga igual ou superior a 500 kW, quando a ANEEL e a CCEE deverão apresentar estudo sobre as medidas regulatórias para permitir a abertura do Mercado Livre para os consumidores com carga inferior a 500 kW.

Atualmente, consumidores, individualmente ou em conjunto reunidos por comunhão de interesses de fato ou de direito, com demanda contratada entre 500 kW e 3,0 MW (entendemos que a demanda pode ser de até 2MW, e não 3 MW, considerando a redução estabelecida na Portaria 514/2018 citada acima), são denominados Consumidores Especiais, e também, são elegíveis para adquirir energia no ACL. Entretanto, poderão adquirir energia apenas de: (i) empreendimentos com potência igual ou inferior a 5 MW; e (ii) empreendimentos de fontes solar, eólica e biomassa cuja potência injetada nos sistemas de transmissão ou distribuição seja menor ou igual a 50 MW, nos termos do §5º do art. 26 da Lei nº 9.427, conforme alterada pela Lei nº 13.360, de 17 de novembro de 2016.

O Consumidor Especial deve notificar ao distribuidor local, no prazo pactuado, sua opção pelo fornecimento no ACL e o interesse pela não prorrogação do instrumento contratual vigente. O Consumidor poderá voltar a ser atendido pela distribuidora em condições reguladas desde que, com antecedência de 5 anos em relação à data do início do fornecimento, formalize sua intenção à distribuidora. O prazo poderá ser reduzido, a critério da distribuidora. Esse prazo de antecedência foi ampliado recentemente pela Medida Provisória nº 579, de 11 de setembro de 2012, convertida na Lei nº 12.783.

As geradoras estatais podem vender energia elétrica aos Consumidores Livres, mas, diferentemente das geradoras privadas, devem fazê-lo por meio de processo de leilão.

### **Leilões no ACR**

Os leilões de compra de energia elétrica para novos projetos de geração em andamento são realizados: (i) seis, cinco, quatro ou três anos antes da data de início da entrega da energia (leilões "A-6", "A-5", "A-4" e "A-3"); ou (ii) para a contratação de projetos estruturantes, empreendimentos estratégicos indicados pelo CNPE. Leilões de energia provenientes de empreendimentos de geração existentes podem ocorrer: (a) no ano do início da entrega da energia (leilões "A"); (b) no ano anterior ao de início da entrega da energia (leilões "A-1"); (c) dois anos antes do início da entrega da energia (leilões "A-2") ou (d) com início de entrega da energia elétrica no prazo máximo de quatro meses contados da realização do leilão ("leilões de ajuste"). A possibilidade de realização de leilões de energia existente no mesmo ano e dois anos antes do início do suprimento foi incluída recentemente pela legislação setorial. Os editais dos leilões são elaborados pela ANEEL, com observância das diretrizes estabelecidas pelo MME, e possuem como critério de julgamento das propostas o de menor tarifa.

Cada empresa de geração vencedora do leilão firma um contrato de compra e venda de energia elétrica com cada distribuidora, em proporção à sua respectiva estimativa de demanda.

Os CCEAR provenientes de energia nova têm prazo de vigência de 15 a 35 anos, contados a partir do início do fornecimento, enquanto os CCEAR provenientes dos leilões de energia existente têm prazo de vigência de 3 a 15 anos, contados do início do suprimento. Os contratos provenientes do leilão de ajuste têm o prazo máximo de dois anos, sendo que a quantidade total de energia contratada em tais leilões não pode exceder 5,0% da carga total contratada por cada distribuidora a critério do MME.

Nos contratos provenientes de leilões de fontes alternativas o prazo é de 10 a 30 anos contados do início do fornecimento.

A contratação pode ocorrer de três formas, as quais cabe diferenciar. Os contratos por quantidade são os mais usuais, nos quais as partes contratam uma quantidade certa de energia, para ser entregue em um submercado também definido pelo contrato.

Já os contratos por disponibilidade são aqueles em que a negociação entre as partes tem como objeto o uso dos empreendimentos de geração, e não a energia em si. Nesse caso, os geradores garantem que o empreendimento estará disponível para geração, entrando em operação quando for solicitado.

Os CER têm como objetivo garantir uma reserva na capacidade de geração, com base nos planejamentos realizados. A energia de reserva, utilizada para aumentar a segurança do fornecimento do SIN, é contratada em leilões, de empreendimentos novos ou já existentes.

#### Necessidade de Outorga para Geração de Energia Elétrica

A Constituição Federal prevê que o desenvolvimento, uso e venda de energia elétrica podem ser efetuados diretamente, pelo Governo Federal, ou indiretamente, por meio da outorga de concessões, permissões ou autorizações. Historicamente, concessionárias de geração, transmissão e distribuição controladas pelos Governos Federal ou Estaduais têm exercido maior relevância que empresas privadas no setor brasileiro de energia elétrica.

As companhias ou consórcios que pretenderem construir ou operar instalações de geração, transmissão ou distribuição de energia elétrica no Brasil deverão obter a outorga de concessão, permissão ou autorização, conforme o caso, perante o MME (no caso de participação em leilão) ou a ANEEL (no caso de comercialização no ACL), como autoridades competentes no setor de energia elétrica.

Entretanto, cabe salientar que existe a possibilidade de participação dos empreendimentos em leilões de contratação de energia para o ACR antes da obtenção da outorga. Isso ocorre por meio da possibilidade de apresentação apenas do Despacho de Requerimento de Outorga, nos termos do §7º do artigo 6º da Resolução ANEEL nº 876/2020. Nesses casos, a emissão da outorga de autorização ocorrerá ao término do procedimento. Esse procedimento foi adotado, por exemplo, no Leilão nº 04/2019, o Leilão A-6 de 2019. Para maiores informações vide fator de risco “A Companhia está sujeita a uma abrangente legislação e regulamentação impostas pelo governo federal e pela ANEEL, e não tem como prever o efeito de eventuais alterações na legislação ou na regulamentação ora em vigor sobre seus negócios e resultados operacionais”, constante no item 4.1 deste Formulário de Referência.

#### **Geração Distribuída**

Por meio da Resolução Normativa ANEEL nº 482, de 17 de abril de 2012 (“Resolução ANEEL 482”), foi regulamentada a possibilidade de se implantar a geração de energia elétrica em unidades consumidoras, para injeção na rede das concessionárias de distribuição de energia elétrica.

De uma forma geral, o regime de microgeração e minigeração de energia foi criado para permitir e estimular que um consumidor de energia elétrica instale pequenos geradores em sua unidade consumidora (como, por exemplo, painéis solares fotovoltaicos e pequenas turbinas eólicas) e que a energia assim gerada seja utilizada como crédito na conta de consumo de energia elétrica da unidade.

A microgeração e a minigeração diferenciam-se pela potência da geração, que define o enquadramento em cada uma das categorias: (i) microgeração: central geradora de energia elétrica, com potência instalada menor ou igual a 75 kW e que utilize cogeração qualificada, conforme regulamentação da ANEEL, ou fontes renováveis de energia elétrica, conectada na rede de distribuição por meio de instalações de unidades consumidoras; ou (ii) minigeração: central geradora de energia elétrica, com potência instalada superior a 75 kW e menor ou igual a 5 MW para as fontes renováveis de energia elétrica, conectada na rede de distribuição por meio de instalações de unidades consumidoras.

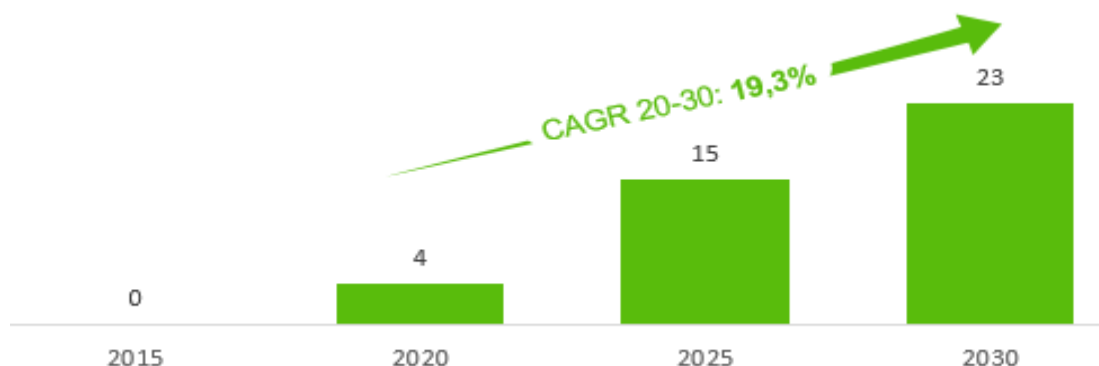


Unidade consumidora é definida pela legislação como “conjunto de instalações e equipamentos elétricos caracterizado pelo recebimento de energia elétrica em um só ponto de entrega, com medição individualizada e correspondente a um único consumidor”. Dá-se à unidade consumidora a faculdade de instalar uma central geradora e conectar-se ao sistema de distribuição, a fim de utilizar o excedente de energia elétrica produzida para compensar seu consumo. Também restou permitida a geração de energia em local distinto do consumo, nas modalidades de “geração compartilhada” e “autoconsumo remoto”, desde que as unidades consumidoras estejam localizadas na área de concessão da mesma concessionária de distribuição de energia elétrica.

Para a viabilização de projetos de geração distribuída, não se faz necessária a obtenção de autorização específica da ANEEL. De outro lado, é necessário realizar os procedimentos de acesso ao sistema de distribuição, perante a concessionária de distribuição de energia elétrica local. Nos termos do item 3.7 dos Procedimentos de Distribuição do Sistema Interligado Nacional (PRODIST), a viabilização da conexão ao sistema de distribuição passa pelas seguintes etapas: (i) formalização da solicitação de acesso, com o encaminhamento da documentação, dados e informações pertinentes, bem como os estudos realizados; (ii) emissão do parecer de acesso, discriminando todas as obras necessárias e as demais condições de acesso; (iii) implantação e aprovação da conexão; e (iv) celebração do acordo operativo ou relacionamento operacional com a concessionária de distribuição.

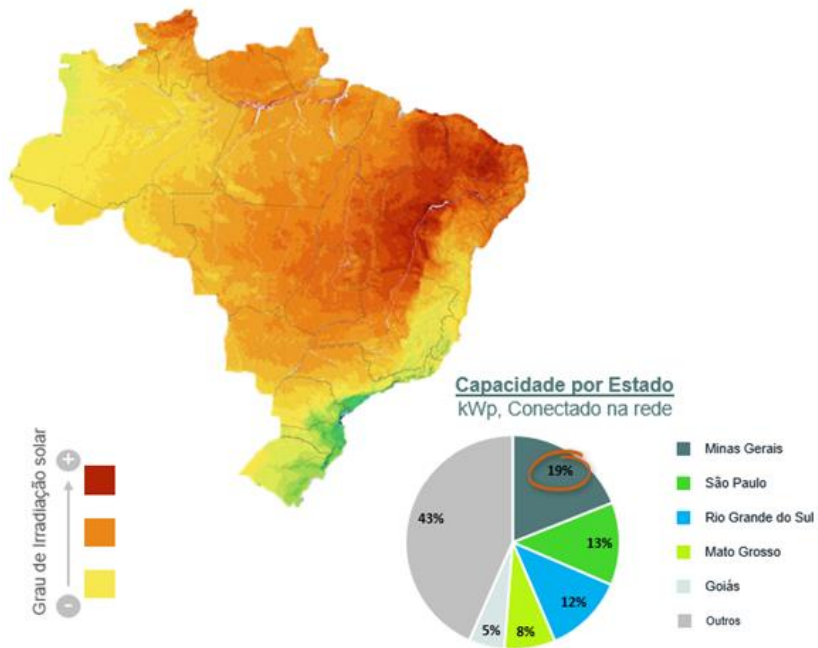
Estima-se que no Brasil, no segmento de geração distribuída, sejam investidos, até 2030, mais de R\$70 bilhões, que tenha mais de 3 milhões de consumidores de geração distribuída e que a energia solar irá representar 93% do total da capacidade instalada. Atualmente, no Brasil, a geração distribuída solar representa apenas 0,74% do total com 88 milhões de unidades no total, sendo destas apenas 654 mil com unidades com geração distribuída solar. Com relação à capacidade de geração distribuída solar no Brasil, espera-se que entre 2020 e 2030, este mercado apresente um CAGR de 18,4% entre 2020 e 2030, atingindo 23GW em 2030 conforme gráfico abaixo:

**Capacidade de expansão da Geração Distribuída Solar no Brasil (GW)**



Fonte: PDE, EPE

O Brasil possui condições climáticas favoráveis à geração e distribuição de energia solar. O Estado de Minas Gerais, por exemplo, é um dos melhores estados em termos de irradiação solar e localizado no mercado do sudeste que apresenta os preços mais altos do Brasil. A capacidade de geração e distribuição de energia solar está representada na imagem abaixo:



Fonte: Plano Decenal de Expansão de Energia (“PDE”) 2030, EPE, Agência Nacional de Energia Elétrica (“ANEEL”) e Conselho Nacional de Política Fazendária (“CONFAZ”).

# A Órbis

A Órbis é uma empresa de energia fotovoltaica que atua no segmento de geração distribuída nos estados de São Paulo e Minas Gerais. Seu portfólio inclui seis operações greenfield localizadas em Minas Gerais (UFV JACARANDÁ, UFV JACARANDA II, UFV CHUMBO, UFV CHUMBO II, UFV LIMEIRA E UFV CACHOEIRA LIMEIRA) que estão conectadas à concessionária CEMIG e duas operações brownfield situadas no interior de São Paulo (UFV SÃO JOAQUIM DA BARRAIB e UFV IGUARAPAVA) que estão conectadas à concessionária CPFL paulista, totalizando uma capacidade instalada de 40 MW.

O investimento total em capital (CAPEX) nas operações greenfield é de R\$ 165,5 milhões, com previsão de entrada em operação em outubro de 2025. Esse investimento reflete o compromisso da Órbis em expandir sua participação no mercado de energia renovável e em contribuir para a diversificação da matriz energética brasileira.

A natureza regular e previsível do fluxo de receitas das usinas fotovoltaicas tem se consolidado como um atrativo estratégico para o capital de fundos de investimento. Essa estabilidade decorre, em grande parte, dos contratos de longo prazo frequentemente associados ao setor, os quais garantem receitas constantes e minimizam a exposição a flutuações de mercado, características típicas de ativos de renda fixa.

Adicionalmente, a estrutura de riscos intrínseca às usinas fotovoltaicas é considerada relativamente baixa em comparação a outros investimentos no setor de infraestrutura. O uso de tecnologia madura, a alta confiabilidade operacional e a previsibilidade da geração de energia em função de padrões climáticos bem documentados reforçam essa percepção.

Para investidores institucionais, como fundos de infraestrutura e fundos de private equity, a combinação de retornos consistentes e risco moderado torna esses ativos particularmente alinhados às estratégias de diversificação de portfólio e à busca por estabilidade financeira de longo prazo. A crescente aderência a critérios ambientais, sociais e de governança (ESG) também posiciona as usinas fotovoltaicas como uma escolha estratégica, unindo sustentabilidade e performance financeira.

Assim, o setor de geração distribuída fotovoltaica tem se destacado como uma oportunidade singular, atendendo tanto às demandas por soluções energéticas renováveis quanto às exigências de retornos previsíveis e sustentáveis no mercado de capitais.



# Ativos de Geração da Órbis

A seguir estão detalhadas as premissas técnicas das usinas Greenfields localizadas em Minas Gerais:

<b>UFV JACARANDÁ I</b>	
Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252
Início da Conexão	12 meses
O&M mensal	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

## UFV JACARANDÁ II

Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252
Início da Conexão	12 meses
O&M	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

## UFV CHUMBO

Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252
Início da Conexão	12 meses
O&M	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

## UFV CHUMBO II

Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252,00
Início da Conexão	12 meses
O&M	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

## UFV LIMEIRA

Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252,00
Início da Conexão	12 meses
O&M	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

## UFV CACHOEIRA LIMEIRA

Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	984,11 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	31,00%
Valor líquido da tarifa	679,04 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252,00
Início da Conexão	12 meses
O&M	31.000,00
Seguro	0,45%
Arrendamento	9.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 37.516,94
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 16.563.440,19
EPC	R\$ 11.042.293,46
CAPEX Total	R\$ 27.605.733,65
CAPEX/MWp	R\$ 5.521.146,73

A seguir estão detalhadas as premissas técnicas das usinas Brownfields localizadas em São Paulo:

<b>UFV SÃO JOAQUIM DA BARRA</b>	
Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	0,00 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	0,00%
Valor líquido da tarifa	605,41 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252
Início da Conexão	0 meses
O&M	31.000,00
Seguro	10.000,00
Arrendamento	6.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 22.337,66
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 0,00
EPC	R\$ 0,00
CAPEX Total	R\$ 0,00
CAPEX/MWp	R\$ 0,00

UFV IGARAPAVA	
Capacidade do Projeto (MWac)	5,00 MW
Fator de capacidade	16,5%
Capacidade de geração	0,83 MW
Consumo Interno da Planta	0,00%
Capacidade de geração NET (exportação)	0,83 MW
Horas de Produção Mês	730
Geração Exportável Mês	602 MWh
Horas de Produção Ano	8.760
Geração Exportável Ano	7.227 MWh
Produção de Energia (MW)	0,83 MW
Tarifa Cheia	0,00 R\$ / MWh
Custo de Comercialização	0,00%
Valor líquido da tarifa	605,41 R\$ / MWh
Perda de Eficiência anual	0,40%
Vida Útil (meses)	252
Início da Conexão	0 meses
O&M	31.000,00
Seguro	10.000,00
Arrendamento	6.000,00
Administração	1,1%
Demanda utilização rede	R\$ 22.337,66
Inversores + Módulo + Tracker	R\$ 0,00
EPC	R\$ 0,00
CAPEX Total	R\$ 0,00
CAPEX/MWp	R\$ 0,00

## Os riscos do portfólio e suas formas de mitigação

Considerando o ambiente de negócios do sistema elétrico nacional, até o momento da efetiva entrada em operação de um empreendimento de geração no sistema elétrico nacional existem algumas etapas a serem completadas. Ao longo de todas as etapas de implantação de um ativo de geração, existem uma série de riscos que vão sendo mitigados ao longo de todo o processo. Abaixo serão listados os principais riscos aos quais estes tipos de projetos estão expostos e suas formas de mitigação pela administração.

## Análise de Risco – Ativos Geração

Risco	Descrição	Mitigado (?)	Forma de Mitigação
<b>Fundiário</b>	Risco de sucesso na formalização líquida e certa do direito e uso dos terrenos aonde será implantado o parque solar em condições de mercado.	Sim	Todos os ativos estão vinculados a contratos de Direito Real de Superfície vigentes. Os ativos localizados em São Joaquim da Barra (SJB) e Igarapava (IGP) encontram-se devidamente registrados em Escritura Pública. Por sua vez, os ativos situados em Cláudio (CLD) estão em fase de regularização fundiária, com previsão de lavratura da Escritura Pública de Direito Real de Superfície após a conclusão desse processo.
<b>Licenciamento</b>	Por mais que a energia solar seja uma forma de energia limpa, existe todo um tramite de obtenção das licenças prévias, de instalação e de operação. Este processo em algumas vezes envolve interesses políticos e/ou processos burocráticos morosos.	Sim	Todos os projetos possuem Licenças de Dispensa de Licenciamento Ambiental emitidas pelos órgãos competentes. O projeto localizado em São Joaquim da Barra (SJB) já conta com a Autorização de Supressão Vegetal para a remoção de árvores isoladas. Por sua vez, os projetos situados em Cláudio (CLD) encontram-se em processo de obtenção da Autorização de Intervenção Ambiental (AIA) para a supressão de árvores isoladas, com conclusão prevista para janeiro de 2025. No caso do projeto de Igarapava (IGP), a licença para supressão de vegetação não foi requerida, uma vez que a área anteriormente utilizada para o cultivo de cana-de-açúcar não apresentava espécies arbóreas que demandassem remoção.
<b>medição solar</b>	Qualidade e prazo de medição solar não ser o suficiente para gerar uma estimativa confiável do potencial solar da área assim como as sazonalidades.	Sim	Os equipamentos de medição utilizados atendem integralmente às normas vigentes e são de qualidade superior, com classes de precisão alinhadas às exigências do setor. Os projetos contam com a Estação Solarimétrica Modelo EMS5-GDB2, da marca RoMiotto, composta pelos seguintes componentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piranômetros Classe B (First Class);</li> <li>• Anemômetro;</li> <li>• Sensor de temperatura e umidade do ar;</li> <li>• Sensor PT100, Classe A, para medição da temperatura dos módulos;</li> <li>• Pluviômetro de báscula.</li> </ul> Esses componentes asseguram a confiabilidade e precisão das medições, em conformidade com os padrões de qualidade do mercado. Os projetos de São Joaquim da Barra (SJB) e Igarapava (IGP) já contam com esses equipamentos, estando os de SJB já instalados, enquanto, em IGP, encontram-se em fase de instalação, com previsão de conclusão até o término das obras. Nos projetos de Cláudio (CLD), está prevista a instalação de equipamentos de igual qualidade.
<b>Venda de Energia</b>	Previsibilidade na Quantidade e condições de venda de energia	Sim	Os ativos de São Joaquim da Barra (SJB), Igarapava (IGP) e Cláudio (CLD) possuem contratos comerciais de longo prazo (PPA) de gestão de energia firmados com a Lemon Energia, que é responsável pela comercialização da energia gerada e pela gestão de consumo dos consorciados.



<b>Contraparte</b>	Risco de Crédito do(s) contratante(s) da energia a ser produzida	Sim	Os consumidores finais dos créditos de energia são diversificados, abrangendo tanto pessoas físicas quanto jurídicas, e estão integrados ao consórcio de energia administrado pela Lemon Energia, que assume a responsabilidade pela gestão e comercialização desses créditos. De acordo com as disposições contratuais de gestão, a Lemon Energia deve garantir a performance, incluindo a comercialização e a adimplência dos clientes, sob pena de multas contratuais e redução de "take rate" em sua remuneração como comercializadora. Os créditos de energia gerados pelos projetos são negociados no mercado regulado, conforme os termos estabelecidos no consórcio.
<b>Funding</b>	Risco relacionado a não obtenção de financiamentos e/ou recursos de investidores (ou de obtenção em um timing/condições piores que as previstas	Sim	<p>Nenhum dos ativos possui contratos de financiamento estabelecidos no momento. No que tange aos ativos greenfield, não há registros de movimentações financeiras relacionadas a esses projetos no balanço da empresa, uma vez que ainda se encontram em fase de desenvolvimento inicial. Já os ativos brownfield adquiridos serão desvinculados das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) atualmente detentoras de contratos de dívida, dado que a aquisição desses ativos caracteriza uma asset acquisition.</p> <p>Nesse cenário, a responsabilidade pelos passivos financeiros não será transferida ao adquirente. Os ativos serão incorporados diretamente ao portfólio da empresa, sem qualquer vinculação aos contratos de dívida existentes nas SPEs, nem a outros ativos ou passivos de natureza não operacional.</p>
<b>Orçamento de Obra</b>	Riscos relacionados a incorreta projeção da quantidade e/ou cronograma de investimentos a serem feitos na implantação do parque eólico. Inclui riscos cambiais por conta de equipamentos importados	Sim	<p>A Órbis conta com um time técnico e financeiro altamente qualificados para a execução dos projetos de Engenharia Básica e Executiva, os quais mitigam os riscos associados ao dimensionamento e orçamentação seus ativos. Projeto São Joaquim da Barra (SJB): O CAPEX total já foi desembolsado e a usina encontra-se em fase operacional, nos primeiros 30 dias de operação, realizando testes de comissionamento.</p> <p>Projeto Igarapava (IGP): A obra está em fase de construção, com previsão de conclusão em janeiro de 2025. Até o momento, aproximadamente 50% do CAPEX total foi desembolsado.</p> <p>Projeto Cláudio (CLD): Está em fase de conclusão das autorizações de construção e regularização fundiária, com previsão de início das obras em janeiro de 2025. Portanto, não houve nenhum desembolso financeiro referente ao CAPEX até o momento. Os valores previstos de investimento para os projetos de São Joaquim da Barra (SJB) e Igarapava (IGP) estão referenciados em propostas já recebidas e são aderentes ao mercado atual de energia, especificamente para projetos de geração distribuída no Estado de São Paulo, no contexto de ativos brownfield. Os projetos de Cláudio (CLD), como projetos greenfield, também estão dentro dos valores de mercado praticados, garantindo a rentabilidade esperada para o fundo. Essa abordagem assegura que todos os projetos sejam viáveis e competitivos dentro do setor.</p> <p>Com relação ao risco cambial, os projetos não estão expostos a riscos cambiais em suas fases operacionais, portanto, não se aplicam proteções contra esse tipo de risco, como hedge cambial.</p>



<b>Construção Cronograma</b>	- Riscos relacionados ao cumprimento do cronograma de obras de forma a evitar penalidades por atraso na entrada em operação comercial	Sim	Todos os projetos tiveram sua originação pela Orbis Energia, que desenvolveu os ativos por meio das SPEs São Joaquim da Barra (SJB), Igarapava (IGP) e Vigésima Sétima UFV (Cláudio). A Orbis foi responsável por todo o investimento e construção dos ativos de energia de SJB e IGP, garantindo o cumprimento das etapas de desenvolvimento, implantação e operacionalização dessas usinas. Para o projeto de Cláudio (CLD), a Orbis será responsável pela construção e operacionalização dos ativos, assegurando que todas as etapas sejam concluídas conforme planejado.
<b>Construção Engenharia</b>	- Riscos relacionados à qualidade da implantação de forma a o parque eólico ser construído com as condições de performance estimadas no momento de sua concepção	Sim	A Orbis conta com a expertise de sua equipe técnica e dos consultores independentes contratados para a realização dos projetos conceituais, básicos e executivos dos projetos, para condução dos processos de contratação de equipamentos e de serviços e acompanhamento das obras. Ainda, temos selecionados prestadores de serviços e fornecedores de equipamentos de alta qualificação e reputação no mercado para composição do capex dos projetos de forma a mitigar os riscos relacionados a implantação dos projetos no que diz respeito a sua qualidade e posterior performance. Além de contratualmente existir a demanda de aporte de garantias financeiras dos fornecedores como garantia da execução do serviço com excelência e no prazo, e processos bem definidos no caso de identificação de desvios.
<b>Construção Sinistros e Responsabilidade Civil</b>	- Riscos relacionados à sinistralidades e acidentes	Sim	Usina de Cláudio (greenfield): Será emitido um Seguro de Risco de Engenharia para garantir a execução do projeto. Usina de Igarapava (IGP): Já possui um Seguro de Risco de Engenharia emitido para cobrir a fase de construção. Usina de São Joaquim da Barra (SJB): Como está operacional, conta com um Seguro de Risco Empresarial emitido, garantindo proteção contra sinistro que possa ocorrer durante a operação.
<b>Conexão ao SIN</b>	Disponibilidade de acesso ao sistema integrado nacional no momento da entrada em operação comercial, nas condições de custo planejadas na concepção do projeto	Sim	Todos os projetos possuem Parecer de Acesso emitido, além dos contratos de Uso do Sistema de Distribuição (CUSD) e Conexão ao Sistema de Distribuição (CCT/D) devidamente assinados pelas partes: empresa detentora do contrato, acessante e distribuidora.
<b>Operação Técnico</b>	- Operação do parque com os fatores de capacidade estimados na concepção do projeto	Sim	Para os ativos de brownfield a serem adquiridos, será firmado um contrato de operação e manutenção (O&M) com essas premissas. Todos os contratos incluirão cláusulas específicas para o cumprimento de indicadores mínimos de desempenho, como disponibilidade e eficiência, prevendo penalizações em caso de descumprimento.



**Operação  
Financeiro**

- Previsibilidade dos custos de operação e manutenção, incluindo risco cambial para prestados de serviço estrangeiros.

Sim

Os custos operacionais das usinas estão previstos em contratos de operação e manutenção (O&M), que incluem um Seguro de Risco Empresarial para cobrir eventuais sinistros durante a operação dos ativos. Os projetos não estão expostos a riscos cambiais em suas fases operacionais, portanto, não se aplicam proteções contra esse tipo de risco, como hedge cambial.



# Análise de Viabilidade – UFVs Greenfield

Nesta análise, são detalhadas as premissas adotadas e apresentados os resultados da avaliação de viabilidade econômico-financeira das seis usinas fotovoltaicas (UFVs) greenfield: UFV Jacarandá I, UFV Jacarandá II, UFV Chumbo, UFV Chumbo II, UFV Limeira e UFV Cachoeira Limeira.

As 6 usinas apresentam as mesmas premissas, logo optamos por apresentá-las de forma consolidada. As usinas estão previstas para entrar em operação em outubro de 2025, com vida útil até setembro de 2046 (21 anos de operação).

## Receitas operacionais

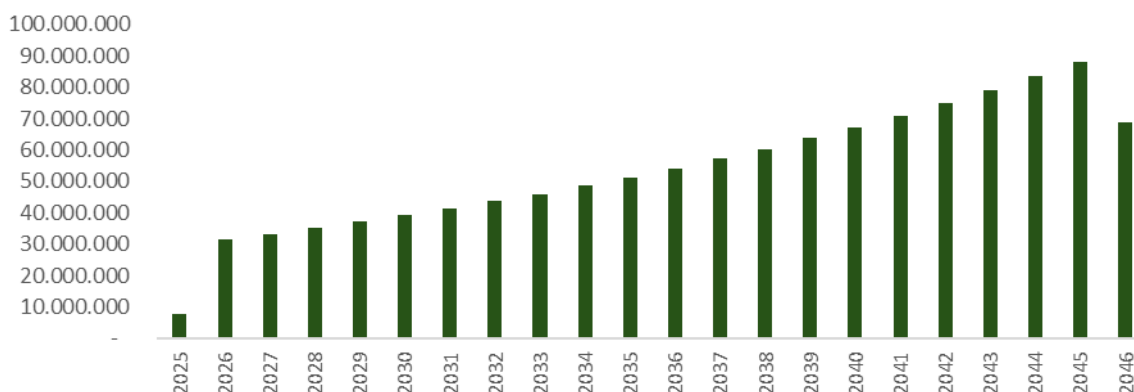
Para as projeções de geração de energia, foram consideradas premissas técnicas fundamentais, incluindo a capacidade do projeto (MWac) e o fator de capacidade.

Para as projeções tarifárias, foram consideradas as tarifas praticadas pela CEMIG, ajustadas anualmente pelo Índice de Reajuste Tarifário (IRT), estimado em 6% ao ano. Essa premissa visa refletir de forma precisa as expectativas de evolução tarifária ao longo do período analisado.

Esses parâmetros foram definidos com base em análises técnicas detalhadas, garantindo maior precisão nas estimativas de desempenho e retorno financeiro do empreendimento.

As receitas sofrem incidência de PIS/Cofins com alíquota de 3,65%.

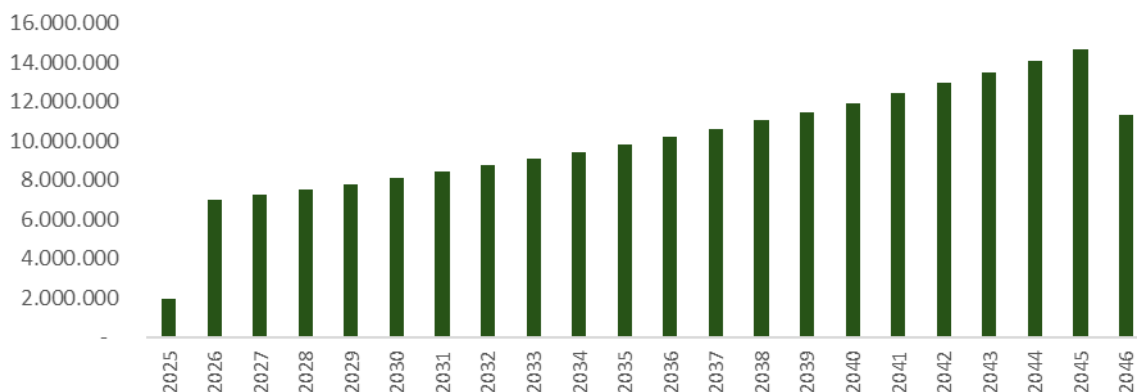
Receita Bruta (R\$)



## OPEX e EBITDA

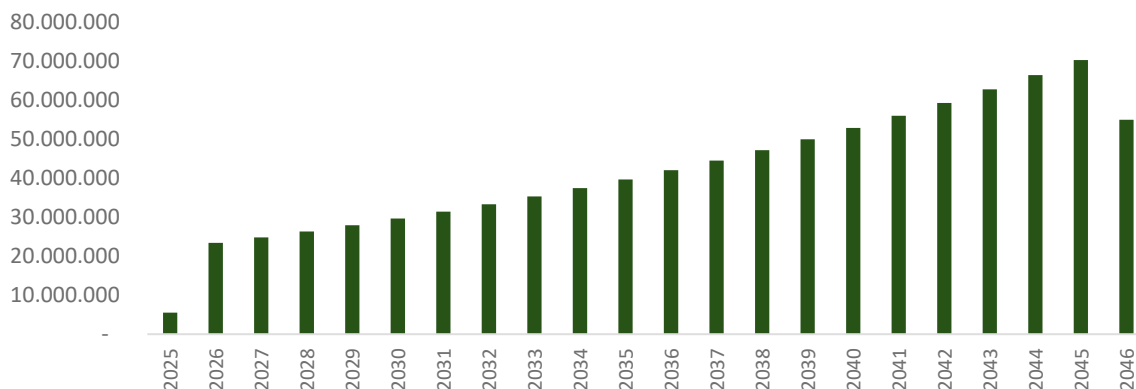
Os componentes de OPEX considerados na análise incluem Operação e Manutenção (O&M), seguro, arrendamento, administração e utilização da rede. Esses itens estão sujeitos a ajustes anuais com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), de forma a refletir a evolução dos custos ao longo do tempo e manter a aderência das projeções às condições econômicas reais.

OPEX (R\$)



Resultado em uma margem EBITDA projetada média 75,7%. No gráfico abaixo, pode ser observado o comportamento do EBITDA projetado:

EBITDA (R\$)



## CAPEX E D&A

O CAPEX totaliza R\$ 165.634.401,93, distribuídos ao longo de um período de sete meses, com previsão de término das operações de investimento em abril de 2025. Este valor reflete o montante necessário para a implementação do projeto. Foi considerada uma vida útil de 21 anos para os equipamentos, gerando uma taxa de depreciação mensal de 0,4% a.m.

# Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido

Foi realizada uma análise dos contratos dos compradores da energia das UFVs, e somente um dos 3 contratantes não pode entrar no benefício do FII (Fundo de Investimento Imobiliário), gerando uma alíquota efetiva sobre a receita bruta de 1,5%.

## Variação e Necessidade de Capital de Giro

Para o cálculo da variação do capital de giro foram consideradas as métricas de:

- Contas a Receber: 30 dias de Receita Bruta
- Contas a Pagar: 30 dias de Custos e Despesas
- Impostos a pagar: 30 dias de Impostos indiretos

# Análise de Viabilidade – UFVs Brownfield

Nesta análise, são detalhadas as premissas adotadas e apresentados os resultados da avaliação de viabilidade econômico-financeira das seis usinas fotovoltaicas (UFVs) brownfield: UFV São Joaquim da Barra e UFV Igarapava.

As 2 usinas apresentam as mesmas premissas, logo optamos por apresenta-las de forma consolidada. As usinas já estão construídas, com início previsto para entrar em operação em novembro de 2024. Com vida útil estimada de 21 anos.

## Receitas operacionais

Para as projeções de geração de energia, foram consideradas premissas técnicas fundamentais, incluindo a capacidade do projeto (MWac) e o fator de capacidade.

Para as projeções tarifárias, foram consideradas as tarifas praticadas pela CPFL, ajustadas anualmente pelo Índice de Reajuste Tarifário (IRT), estimado em 6,84% ao ano. Essa premissa visa refletir de forma precisa as expectativas de evolução tarifária ao longo do período analisado.

Esses parâmetros foram definidos com base em análises técnicas detalhadas, garantindo maior precisão nas estimativas de desempenho e retorno financeiro do empreendimento.

**As receitas sofrem incidência de PIS/Cofins com alíquota de 3,65%.**

Receita Bruta (R\$)



## OPEX e EBITDA

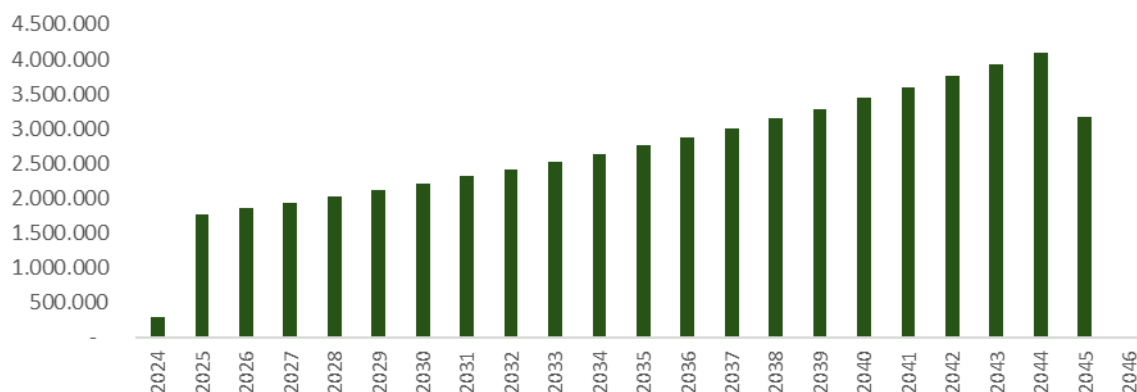
Os componentes de OPEX considerados na análise incluem Operação e Manutenção (O&M), seguro, arrendamento, administração e utilização da rede. Esses itens estão sujeitos a ajustes anuais com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), de forma a refletir a evolução dos custos ao longo do tempo e manter a aderência das projeções às condições econômicas reais.

### OPEX (R\$)



Resultado em uma margem EBITDA projetada média 75,7%. No gráfico abaixo, pode ser observado o comportamento do EBITDA projetado:

### EBITDA (R\$)



## CAPEX E D&A

Por se tratarem de projetos brownfield, com todas as instalações e conexões necessárias para entrar em operação, não foi considerado nenhuma estimativa de capex. A vida útil estimada foi de 21 anos, resultando em uma taxa de depreciação de 0,4% a.m.

# Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido

Foi realizada uma análise dos contratos dos compradores da energia das UFVs, e somente um dos 3 contratantes não pode entrar no benefício do FII (Fundo de Investimento Imobiliário), gerando uma alíquota efetiva sobre a receita bruta de 1,5%.

## Variação e Necessidade de Capital de Giro

Para o cálculo da variação do capital de giro foram consideradas as métricas de:

- Contas a Receber: 30 dias de Receita Bruta
- Contas a Pagar: 30 dias de Custos e Despesas
- Impostos a pagar: 30 dias de Impostos indiretos

# Derivação taxa de desconto

A determinação da taxa de desconto para o ativo analisado, por conta de suas características em relação a estrutura de capital ao longo do tempo foi baseada no custo de capital próprio ( $K_e$ ) - CAPM.

- **Taxa Livre de Risco (RF): 4,18%**

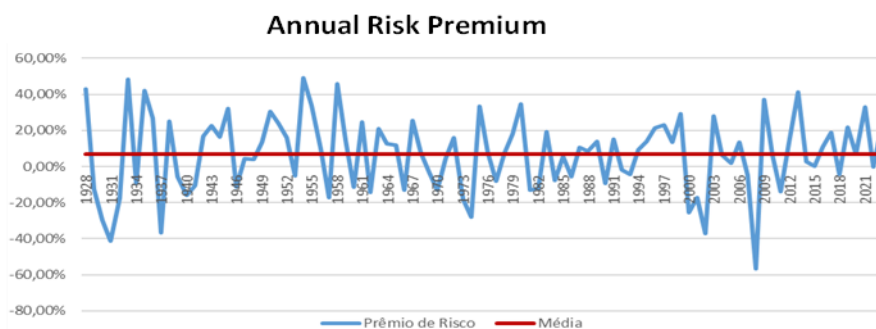
Como metodologia de taxa livre de risco foi considerada a média dos últimos 24 meses dos rendimentos do título do governo americano de 30 anos "T-Bond 30 years".

- **Risco Soberano ( $\alpha_{BR}$ ): 2,84%**

Como metodologia de avaliação de risco, foi considerada a média dos últimos 24 meses da diferença entre a taxa do \*Credit Default Swap\* (CDS) de longo prazo para títulos soberanos brasileiros (30 anos) e a média das taxas dos títulos soberanos americanos de longo prazo (30 anos). Essa abordagem permite capturar a percepção de risco soberano do Brasil em comparação com um referencial de menor risco, como os títulos do Tesouro dos Estados Unidos, refletindo de forma consistente o prêmio de risco associado ao país em um horizonte temporal significativo.

- **Prêmio de Risco de Mercado: 6,80%**

Consiste no prêmio demandado para investir em ativos de risco em detrimento de ativos livres de risco. Para estimar tal prêmio, comumente é utilizado o diferencial do retorno dos investimentos no mercado americano (por conta da grande disponibilidade de dados públicos) entre determinado período. Por conta do uso da perpetuidade, utilizamos o período entre 1928 e 2023, com a evolução abaixo exposta:



Fonte: Website Prof. Aswath Damodaram - <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>

- **Beta Desalavancado - ( $\beta$ ): 0,52**

Foi considerado a média do beta desalavancado de 0,52 das seguintes empresas comparáveis:

Empresas	Beta
Cemig	0,41
Neoenergia	0,30
Copel	0,83
Engie	0,36
CTEEP	0,32
Eletrobras	0,39
CEB	0,47
Daqo New Energy Corp.	0,86
Elektro	0,36
Rio Parapanema Energia S.A.	0,46
SolarEdge Technologies, Inc.	0,84
SolarWinds Corporation	0,66
Sunrun Inc.	0,46

- **Prêmio tamanho da empresa: 3,05%**

Para o prêmio de risco referente ao tamanho da empresa foi usado a taxa média para empresas microcap tendo como base o “2023 Valuation Handbook – U.S. Guide to Cost of Capital” da Duff & Phelps.

2. Duff & Phelps Original			Milhões de USD
Décimo	Menor Empresa	Maior Empresa	Prêmio por Tamanho
Mid - Cap (3-5)	2.365,425	12.323,854	0,62%
Low - Cap (6-8)	377,076	2.365,076	1,21%
Micro - Cap (9-10)	2,015	373,879	3,05%

**Taxa de desconto**

Taxa Livre de Risco	T-bond 30y	4,18%
Risco Soberano	Brasil CDS 10 anos USD	2,84%
Prêmio de Risco de Mercado - retorno EUA	Damodaran	6,80%
Beta Desalavancado	Média das comparáveis	0,52
D/E	Média das comparáveis	117,99%
Tributação	Legislação Brasileira	34,00%
Beta Realavancado	Cálculo UHY	0,92
Spread de Risco	Duff & Phelps	3,05%
Inflação LP Brasil	Bacen	3,50%
Inflação LP US	FED	2,90%
Ke Nominal USD	%a.a.	16,32%
Ke Real	%a.a.	13,05%
<b>Ke Nominal (R\$) total</b>	<b>%a.a.</b>	<b>17,00%</b>
Kd	% a.a.	0,00%
Despesas financeiras - com juros	R\$ mil	-
D	R\$ mil	-
E	R\$ mil	-
D+E	R\$ mil	-
<b>WACC</b>	<b>% a.a.</b>	<b>17,00%</b>

# Resultado da Análise de Viabilidade Econômica

Considerando todos os relatórios gerenciais, relatórios de evolução de implantação e estudos disponibilizados pela SEFER.

Considerando as premissas previamente apresentadas neste relatório, a veracidade e qualidade das informações públicas utilizadas como base das premissas, em especial às divulgadas pelo Banco Central do Brasil.

Considerando a metodologia anteriormente descrita e debatida com a equipe técnica da SEFER.

Considerando os ajustes de ativos e passivos não operacionais as Empresas avaliadas.

Considerando acordos comerciais vigentes.

Considerando todas as limitações descritas ao longo deste relatório final e, por fim, considerando eventos de aporte de equity.

Os resultados da análise de viabilidade econômico-financeira das UFVs são apresentados de forma resumida no quadro abaixo.

O estudo destaca os principais indicadores financeiros, incluindo o Valor Presente Líquido (VPL ou Equity Value), a Taxa Interna de Retorno (TIR), o período de retorno do investimento (Payback), entre outros parâmetros relevantes. Esses indicadores permitem uma avaliação abrangente da atratividade econômica e da viabilidade dos projetos, fundamentando decisões estratégicas de investimento.

UFVs	Equity Value (R\$)	CAPEX (R\$)	Preço de Aquisição	Taxa de desconto (a.a.)	Receita Bruta	Margem EBITDA	TIR a.a	Payback - Anos
Jacarandá	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
Jacarandá II	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
Chumbo	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
Chumbo II	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
Limeira	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
Cachoeira Limeira	1.170.264	27.605.734	-	17,04%	197.147.051	75,7%	17,7%	7,33
São Joaquim da Barra	1.670.124	-	27.555.480	17,04%	182.895.565	77,6%	18,0%	7,00
Igarapava	1.670.124	-	27.555.480	17,04%	182.895.565	77,6%	18,0%	7,00
<b>Total</b>	<b>10.287.677</b>		<b>55.110.960</b>		<b>193.584.180</b>	<b>76,15%</b>	<b>17,77%</b>	<b>7,25</b>

Nas tabelas abaixo, estão apresentadas as sensibilidades sobre os preços de aquisição das usinas brownfield UFV São João da Barra e UFV Igarapava:

**UFV São João da Barra**

**ANÁLISE SENSIBILIDADE - TIR**  
**Δ% Crescimento Receita Líquida**

		-2%	-1%	0%	1%	2%
<b>Valor de aquisição (R\$)</b>	25.555.480	18,8%	19,0%	19,3%	19,5%	19,7%
	27.555.480	17,6%	17,8%	18,0%	18,2%	18,4%
	29.555.480	16,5%	16,7%	16,9%	17,1%	17,3%

**ANÁLISE SENSIBILIDADE - PAYBACK (ANOS)**

**Δ% Crescimento Receita Líquida**

		-2%	-1%	0%	1%	2%
<b>Valor de aquisição (R\$)</b>	25.555.480	6,75	6,67	6,67	6,58	6,50
	27.555.480	7,17	7,08	7,00	7,00	6,92
	29.555.480	7,58	7,50	7,33	7,33	7,25

**UFV IGARAPAVA**

**ANÁLISE SENSIBILIDADE - TIR**  
**Δ% Crescimento Receita Líquida**

		-2%	-1%	0%	1%	2%
<b>Valor de aquisição (R\$)</b>	25.555.480	18,8%	19,0%	19,3%	19,5%	19,7%
	27.555.480	17,6%	17,8%	18,0%	18,2%	18,4%
	29.555.480	16,5%	16,7%	16,9%	17,1%	17,3%

**ANÁLISE SENSIBILIDADE - PAYBACK (ANOS)**

**Δ% Crescimento Receita Líquida**

		-2%	-1%	0%	1%	2%
<b>Valor de aquisição (R\$)</b>	25.555.480	6,75	6,67	6,67	6,58	6,50
	27.555.480	7,17	7,08	7,00	7,00	6,92
	29.555.480	7,58	7,50	7,33	7,33	7,25

Considerando o elevado nível de previsibilidade das projeções financeiras de empreendimentos de geração de energia que possuem contratos de longo prazo previamente firmados com clientes, e levando em conta as ações de mitigação de risco implementadas pela Administração, que reforçaram ainda mais a previsibilidade dos fluxos de caixa futuros dos ativos de geração de energia elétrica, o estudo de viabilidade apresenta indicadores econômico-financeiros que confirmam a atratividade dos investimentos.

Os resultados apontam para taxas de retorno superiores à taxa de desconto mínima exigida, evidenciando a robustez econômica dos projetos. Além disso, o período de retorno do investimento (payback) estimado em aproximadamente 7,25 anos reforça a viabilidade financeira dos empreendimentos no horizonte analisado.

**Let us help you achieve further business success**

**UHY Bendoraytes – RJ Office**

Av. João Cabral de Mello Neto 850, Bloco 03, Grupo 1301  
Barra da Tijuca  
Rio de Janeiro – RJ, 22775-057  
Phone +55 (21) 3030 4662

**UHY Bendoraytes – SP Office**

Av. Nações Unidas, 12.399. Grupo 73A, Brooklin Novo  
São Paulo – SP, 04578-000  
Phone +55 (11) 4380 4267

**UHY Bendoraytes – Corporate Finance Office**

Av Rio Branco 156, Grupo 1634, Centro  
Rio de Janeiro – RJ, 20040-901