

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

ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.700.460/0001-42

("Fundo")

ADMINISTRADO PELA

("Administradora")

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

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

COM GESTÃO DA

("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "**Ofertantes**")

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 32.288.914/0001-96

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/386, EM 28 DE NOVEMBRO DE 2025
PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0QJFCTF001
CÓDIGO DO ATIVO EM BALCÃO: 6454225UN1
Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da classe única do Fundo ("**Oferta**" e "**Classe**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, sem considerar o custo unitário de distribuição. O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$ 2,61 (dois reais e sessenta e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança ao Fundo, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Gestora.

A OFERTA SERÁ REALIZADA NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

R$ 355.000.000,00

(trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais)

podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000 (cinco mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo ou da Classe a qualquer outra classe de Cotas. Todas as referências ao Fundo neste Prospecto serão entendidas como referências à sua classe única, e vice-versa.

As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo). A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de Balcão B3 poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3. Após a integralização das Cotas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado em que as Cotas tenham sido admitidas à negociação, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador.

A administração fiduciária do Fundo e da Classe será realizada, nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede no Município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23. A gestão da carteira da Classe será realizada, nos termos do Regulamento, de forma ativa e discricionária pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 32.288.914/0001-96. A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme acima qualificada ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas conta com a adesão da **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 ("**Participante Especial**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 10 a 23.

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 e/ou do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

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

O Fundo, a Classe e as Cotas não contam com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

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

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

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

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER	GESTORA	PARTICIPANTE ESPECIAL	ASSESSOR LEGAL

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 28 DE NOVEMBRO DE 2025.



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 2
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 2
2.3 Identificação do público-alvo 2
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 3
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 4
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 5

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 6
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 8
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 8

4. FATORES DE RISCO 9

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 10

5. CRONOGRAMA 24

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: 25

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 27

6.1 Cotação em 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 28
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 28
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) 28
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 30
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 30
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 30

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 32

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 33
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 34
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 34
8.4 Regime de distribuição 34
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 34
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 36
8.7 Formador de mercado 36
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 36
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 36

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 37

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 38

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 39

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 40

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 41

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 42
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 44

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 45

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 46

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 47

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 48
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 48

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 49

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora 50
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 50



14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 50
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 50
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 51
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 51

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 52

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 54

17. ANEXOS 63

ANEXO I REGULAMENTO DO FUNDO 64

ANEXO II INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 95

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE 100

ANEXO IV MATERIAL PUBLICITÁRIO 127

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), na Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), no regulamento do Fundo, aprovado em 13 de novembro de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" (respectivamente "**Regulamento**" e "**Instrumento de Constituição**"), no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única do Energia Real Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças"* ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Classe, o Coordenador Líder e a Gestora, com adesão do Participante Especial, mediante *"Termo de Adesão ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e Outras Avenças"* ("**Termo de Adesão**") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

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

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

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

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

2.3 Identificação do público-alvo

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

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

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais

até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a ele vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

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

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

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"), a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

Nos termos do Instrumento de Constituição, o preço de emissão de cada Cota será equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, na data da primeira integralização de Cotas ("**Preço de Emissão**"), e, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas, as Cotas serão integralizadas pelo valor unitário das Cotas imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês.

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R$ 2,61 (dois reais e sessenta e um centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança ao Fundo, sendo que tais custos serão arcados diretamente pela Gestora.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo ("**Montante Inicial da Oferta**").

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 5.000 (cinco mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, até 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS 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

A Classe destinará os recursos líquidos provenientes da emissão e da Oferta de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Nos termos da Política de Investimento, a Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da exploração econômica dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) e recebimento de receitas oriundas dos ativos mobiliários abrangidos pelos itens (ii) a (v) abaixo, além da valorização das cotas no longo prazo decorrente do potencial ganho de capital ou valorização dos ativos integrantes da carteira. A política de investimento do Fundo envolverá: **(i)** aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada diretamente pelo Fundo ou por meio de sociedade de propósito específico e que poderá ocorrer através da aquisição do imóvel no qual os empreendimentos imobiliários serão realizados ou mediante aquisição de quaisquer direitos reais sobre esses bens imóveis, incluindo, sem se limitar, a direitos reais sobre superfície; **(ii)** aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(iii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (**viii**) letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas ("**Ativos Alvo**").

A alocação de 100% (cem por cento) dos recursos líquidos da emissão e da Oferta será destinada à aquisição, direta ou indireta, de ativos imobiliários, sendo que a ordem de prioridade de aquisição indicada na lista abaixo será observada de forma preferencial.

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

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

Usina	Matrícula	Registro de Imóveis	Endereço	Cidade	Estado	Área
Iramaia I	M-549	Comarca de Iramaia/BA	Fazenda Santo Antônio, s/n, zona rural	Iramaia	BA	10ha
Caçu II	M- 10.394	Comarca de Caçu/GO	Rod. Mun. Caw 1, s/n, Km 6, zona rural	Caçu	GO	10ha



Usina	Matrícula	Registro de Imóveis	Endereço	Cidade	Estado	Área
Estrela do Norte	M-1.617	Comarca de Estrela do Norte	Margem lado esquerdo da Rodovia de Acesso a Estrela do Norte, s/n, zona rural	Estrela do Norte	GO	8ha
Três Ranchos I	M- 4553	Comarca de Três Ranchos/GO	Fazenda Estrada Cristo Redentor, s/n, Km 4, zona rural	Três Rancho	GO	8ha
Olhos d'agua	M-2772	Comarca de Licínio de Almeida/BA	Fazenda Olhos D'Água, Estrada a margem direita de Licínio de Almeida, s/n, zona rural	Licínio de Almeida	BA	10ha
Fazenda Renascença	M-28731	Comarca de Irecê/BA	Rua Demostenes Alecrim de Souza, 145, Fórum	Irecê	BA	94.245,00 m²
Matinha I	M-24.976	Comarca de Livramento de Nossa Senhora/BA	Fazenda Matinha, Povoado Matinha, zona rural	Livramento de Nossa Senhora	BA	10ha
Fazenda Santana	M-50.236	Comarca de Paranaíba/MS	Fazenda Santana	Paranaíba	MS	10ha
Fazenda Sertãozinho	M-22.900	Comarca de Costa Rica/MS	Estrada Costa Rica/Baus, s/n, KM 7, zona rural, Fazenda Sertãozinho	Costa Rica	MS	10ha
Iramaia II	M-571	Comarca de Iramaia/BA	Fazenda Trabalhosa, s/n, zona rural	Iramaia	BA	10ha
Ouvidor II	M-4966	Comarca de Ouvidor/GO	Fazenda Lagoa, s/n, zona rural	Ouvidor	GO	10ha
Ouvidor IV	M-4977	Comarca de Ouvidor/GO	Rodovia Ouvidor Paraisa, s/n, km 4, zona rural	Ouvidor	GO	10ha
Iaciara I	M-3.377	Comarca de Iaciara/GO	Lot nº 37, s/n, zona rural	Iaciara	GO	10ha
Tanhaçu I	M-1.117	Comarca de Tanhaçu/BA	Fazenda Lagoa do Jataí, s/, zona	Tanhaçu	BA	10ha
Aparecida do Taboado	M- 25.626	Comarca de Aparecida do Taboado/GO	Rodovia BR-158, Km n. 146, 7, a Direita 2 Km, Estância DN, s/n, zona rural,	Aparecida do Taboado	MS	10ha

Para mais informações leia a seção 12 "Informações relativas aos destinatários dos recursos" deste Prospecto.

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

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

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

Não aplicável.

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

A Classe poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que não há uma ordem de prioridade para a aquisição de tais ativos, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos ativos, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição dos ativos do pipeline poderão ser alocados de forma diversa, a critério da Gestora, observada a Política de Investimentos da Classe e o disposto no Regulamento. Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro, nos termos do Regulamento.**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE A CLASSE IRÁ EFETIVAR QUAISQUER AQUISIÇÕES, PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.**

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

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

4. FATORES DE RISCO



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

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

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

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

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

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

FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA

(A) Risco de Diluição da Participação do Cotista em Futuras Emissões

O Fundo poderá realizar futuras emissões de cotas, inclusive da mesma classe, o que poderá resultar na diluição da participação dos cotistas atuais caso não exerçam seu direito de preferência. Tal diluição poderá afetar sua participação proporcional nos rendimentos e na representação em deliberações assembleares.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(B) Risco de Distribuição Parcial da Oferta

A presente oferta poderá ser realizada com Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. A eventual subscrição de montante inferior ao volume total da oferta poderá comprometer a implementação da estratégia originalmente prevista para o Fundo, impactando adversamente sua performance e os resultados esperados pelos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

(C) Risco de Não Cumprimento das Condições Precedentes

A liquidação da Oferta está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, à obtenção de autorizações societárias e à confirmação de alocação mínima. A não verificação tempestiva dessas condições poderá resultar no cancelamento da oferta ou na devolução dos recursos aos subscritores, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(D) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

As projeções, premissas operacionais e estimativas de retorno econômico constantes dos Documentos da Oferta foram elaboradas com base em cenários que envolvem variáveis macroeconômicas, regulatórias e operacionais futuras, as quais podem não se concretizar. A divergência entre o desempenho efetivo dos Ativos-Alvo e o projetado poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e frustrar as expectativas dos investidores.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(E) Risco Relacionado à Não Colocação do Patrimônio Mínimo

A inobservância do patrimônio mínimo exigido nos Documentos da Oferta poderá resultar no seu cancelamento, com devolução dos recursos captados, sem correção ou atualização. Tal cenário poderá gerar frustração das expectativas dos investidores, perda de oportunidade de alocação de capital e custos operacionais, inclusive tributários.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(F) Risco Relativo à Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O estudo de viabilidade técnica, jurídica e econômica dos Ativos-Alvo foi elaborado pela Gestora com base em premissas que envolvem projeções de geração de energia, capacidade de ocupação dos imóveis, estabilidade regulatória e retorno dos contratos atrelados às usinas. A não materialização dessas premissas poderá comprometer a performance da Classe e afetar adversamente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(G) Risco Referente à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A eventual participação de Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos da regulamentação da CVM, poderá afetar a percepção de independência da formação do *book* de demanda, sem que tal participação implique validação quanto à atratividade do Fundo, à viabilidade dos Ativos-Alvo ou à rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO E À CLASSE

(H) Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo a Classe, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas da Classe serem depositadas à negociação exclusivamente no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(I) Riscos relacionados à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(J) Risco de ausência de liquidez das cotas

As cotas da Classe poderão não apresentar liquidez no mercado secundário, especialmente em contextos de instabilidade econômica ou baixa demanda por ativos com características semelhantes. A dificuldade de alienação das cotas poderá impactar a precificação de mercado dos ativos e inviabilizar a saída tempestiva dos cotistas, mesmo com concessão de deságio.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(K) Riscos relacionados ao setor de geração de energia solar

O desempenho da Classe poderá ser diretamente impactado por adversidades relacionadas ao setor de geração de energia solar. A produção de energia por meio da fonte solar depende da incidência de radiação solar, sendo, portanto, suscetível a fatores climáticos como nebulosidade excessiva, períodos prolongados de chuva ou outros fenômenos naturais que reduzam a irradiação solar. Ademais, os Ativos-Alvo poderão ser impactados por: **(i)** desempenho técnico inferior ao projetado dos módulos fotovoltaicos e demais equipamentos; **(ii)** degradação acelerada dos componentes ao longo do tempo; **(iii)** obsolescência tecnológica decorrente da rápida evolução do setor; e **(iv)** falhas técnicas, operacionais ou humanas no processo de geração, manutenção ou monitoramento das usinas. A ocorrência de quaisquer desses eventos poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(L) Riscos regulatórios relacionados ao setor de energia elétrica e às atividades acessórias

Os Ativos-Alvo estarão sujeitos a um complexo e extenso arcabouço regulatório, abrangendo aspectos legais, regulatórios, ambientais, urbanísticos, fundiários e tributários. Dentre os riscos regulatórios, destacam-se aqueles decorrentes de alterações normativas ou mudanças na interpretação e aplicação das regras pelos órgãos competentes, tais como a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE), o Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), autoridades ambientais estaduais e municipais, bem como a Receita Federal do Brasil e demais autoridades fiscais. A imposição de novos requisitos legais ou mudanças no licenciamento ambiental, outorga para geração e conexão à rede, regime de compensação de energia, subsídios setoriais ou incentivos fiscais poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(M) Riscos de mercado relacionados ao setor elétrico

O desempenho econômico dos Ativos-Alvo poderá ser impactado por oscilações nos preços da energia elétrica, seja no Ambiente de Contratação Livre (ACL) ou no Ambiente de Contratação Regulada (ACR), conforme o modelo de comercialização adotado. Adicionalmente, alterações nas regras aplicáveis à microgeração e minigeração distribuída, modificações nos subsídios concedidos a empreendimentos renováveis, variações nos encargos setoriais e revisões nas políticas públicas de incentivo à energia solar constituem riscos relevantes. Mudanças no desenho regulatório dos leilões, nos critérios de habilitação, precificação e na dinâmica da demanda por energia também poderão afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(N) Riscos de mercado / Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

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

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(P) Risco de desvalorização dos ativos

Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer desvalorização por diversos fatores, incluindo: (i) deterioração física das estruturas; (ii) redução da eficiência energética dos equipamentos fotovoltaicos; (iii) obsolescência tecnológica dos sistemas instalados; (iv) mudanças nas condições locais de mercado; (v) alterações urbanísticas ou ambientais; e (vi) fatores regulatórios que restrinjam a exploração econômica dos imóveis. A desvalorização poderá afetar o valor patrimonial da cota, a liquidez do ativo e a performance da Classe.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(Q) Risco de Crédito

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(R) Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

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

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(S) Risco de desapropriação e restrições fundiárias

Os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser objeto de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, nos termos da legislação aplicável, com ou sem justa indenização em valor compatível com o valor de aquisição ou de reposição. Ademais, medidas administrativas ou judiciais que imponham restrições ao uso do solo, zoneamento, proteção ambiental ou tombamento poderão limitar a utilização plena dos Ativos-Alvo e comprometer a geração de receitas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(T) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(U) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

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

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

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

obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[ ]	[X]

(V) Risco de liquidação antecipada da classe

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(W) Risco relacionado à precificação dos ativos

A mensuração dos ativos integrantes da Classe poderá envolver premissas, julgamentos e projeções futuras que, se não se concretizarem, podem comprometer a aderência entre o valor contábil e o valor econômico dos Ativos-Alvo, gerando distorções na avaliação da rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(X) Risco de Vacância

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(Y) Risco de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos ativos, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e

custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos na Classe para arcar com tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(Z) Riscos relacionados à regularidade da área construída e renovação de licenças necessárias

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

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

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(BB) Riscos relativos à realização de auditoria jurídica e técnica

A auditoria jurídica dos Ativos pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pela Classe, bem como, novos

gravames podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo à Classe e aos cotistas.

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

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(CC) Risco da Marcação a Mercado

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(DD) Riscos Ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou

alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(EE) Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[X]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

(FF) Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[ ]	[X]	[ ]

(GG) Potenciais Conflitos de Interesses

A atuação de determinados prestadores de serviços do Fundo pode ensejar situações que potencialmente caracterizem conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável. O Coordenador Líder da oferta exerce, cumulativamente, a função de Administradora do Fundo. Adicionalmente, a Administradora, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e o Participante Especial pertencem ao mesmo grupo econômico, circunstância que pode influenciar suas decisões ou afetar a sua independência na condução de atividades relacionadas ao Fundo ou à Classe.

Tais relações societárias e funcionais podem afetar, ainda que de forma indireta, a imparcialidade na tomada de decisões referentes à gestão, administração, escrituração e custódia de ativos do Fundo, bem como na estruturação e distribuição das cotas objeto da oferta, podendo, em última instância, resultar em decisões que não reflitam, integralmente, os interesses da Classe ou dos Cotistas.

Nos termos da regulamentação vigente, qualquer ato que configure conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, ou entre a Classe e a Gestora, depende de deliberação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas. Ainda que os mecanismos previstos em regulamentação busquem mitigar tais riscos, não há garantia de que eventuais conflitos serão integralmente eliminados ou resolvidos em conformidade com os melhores interesses da Classe.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[ ]	[ ]	[X]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

(HH) Risco de sinistro e seguro

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

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

(II) Risco de atrasos no licenciamento ou regularização fundiária

Eventuais atrasos na obtenção ou renovação de licenças ambientais, registros de imóveis ou autorizações para instalação, operação e conexão dos empreendimentos à rede elétrica poderão postergar a entrada em operação dos Ativos-Alvo e afetar negativamente a geração de receitas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

(JJ) Riscos operacionais

Durante a fase operacional, os Ativos-Alvo estarão expostos a riscos operacionais associados à gestão, manutenção preventiva e corretiva, monitoramento técnico e atualização tecnológica das usinas solares. Interrupções ou falhas em equipamentos críticos, indisponibilidade de insumos, degradação de sistemas de monitoramento ou insuficiência na qualificação técnica das equipes operacionais podem comprometer a eficiência da geração de energia. A ausência de

contratos de operação e manutenção (O&M) bem estruturados ou o descumprimento de obrigações contratuais poderá acentuar esses riscos, o que poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco	Menor	Médio	Maior
Probabilidade de ocorrência	[X]	[ ]	[ ]
Magnitude do impacto negativo, caso concretizado	[X]	[ ]	[ ]

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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

5. CRONOGRAMA



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	28/11/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto e da Lâmina	28/11/2025
3	Início do primeiro Período de Subscrição	05/12/2025
4	Data máxima para o encerramento do primeiro Período de Subscrição	19/12/2025
5	Data da primeira liquidação	23/12/2025
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	27/05/2026

[1] *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".*

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos (neste website inserir "*Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado);

Participante Especial: www.eqi.com.br (neste *website* clicar em "*Ofertas Públicas*" e, em seguida, buscar por "*Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*");

Gestora: www.eqiasset.com.br (neste *website* clicar em "*Fundos*" e então selecionar "*Fundos Imobiliários*"; nesta página, na descrição do Fundo "*Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", clicar em "*Saiba mais*" e, na página seguinte, selecionar "*Prospecto Definitivo*");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "*Centrais de Conteúdo*", clicar em "*Central de Sistemas da CVM*", clicar em "*Ofertas Públicas*", em seguida em "*Ofertas Públicas de Distribuição*", clicar em "*Ofertas em Análise*", e, na coluna "*Primárias*", selecionar a opção "*Volume em R$*" para "*Quotas de Fundo Imobiliário*", em seguida, buscar

por "*Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", e, então, localizar o "*Prospecto Definitivo*", "*Lâmina*" ou "*Anúncio de Início*");

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "*Centrais de Conteúdo*", clicar em "*Central de Sistemas da CVM*", clicar em "*Fundos de Investimento*", em seguida, clicar em "*Fundos Registrados*", em seguida buscar por e acessar "*Energia Real Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "*aqui*" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada)); e

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

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

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

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



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

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

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. No entanto, conforme disposto no Regulamento, aos cotistas que subscreverem e integralizarem cotas ficará 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 possuírem, 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 da Administradora, 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 da Administradora ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.

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

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a liquidação, as Cotas referentes ao valor integralizado, sendo que, as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e as restrições à negociação previstas neste Prospecto, no Regulamento e na Resolução CVM 160.

Após a integralização das Cotas, os cotistas poderão negociá-las no mercado secundário com Investidores classificados como Investidores Qualificados, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento, os procedimentos operacionais da B3, vedada sua transferência diretamente junto ao Escriturador.

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

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

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 23 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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

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

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

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" DA OFERTA", NA PÁGINA 10 DESTE PROSPECTO

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

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

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

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

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

A emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovado em 13 de novembro de 2025, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", constante no **Anexo II** a este Prospecto.

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

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

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

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

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

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os investidores qualificados, conforme público-alvo previsto no Regulamento;

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

(iii) observado o disposto no item "(iii)" abaixo, durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("**Período de Subscrição**"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os documentos de aceitação da Oferta dos Investidores;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os documentos de aceitação da Oferta dos Investidores durante todo o Período de Subscrição, até o limite do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que eventual excesso de demanda será verificado pelas Instituições Participantes da Oferta no Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo);

(v) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o documento de aceitação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Subscrição;

(vi) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o documento de aceitação da Oferta às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o documento de aceitação da Oferta deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(vii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os documentos de aceitação da Oferta enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(viii) os Investidores que tiverem seus documentos de aceitação da Oferta alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos documentos de aceitação da Oferta;

(ix) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato;

(x) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e

(xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

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

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

Liquidação

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

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

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

8.7 Formador de mercado

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

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

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

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

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 da Classe, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

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

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

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



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

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

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

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 21 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto às Instituições Participantes da Oferta, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 49 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

(i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pela Gestora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;

(ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, conforme o caso;

(iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código AGRT;

(iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta ("Documentos da Oferta"), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(v) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora, pela Gestora constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e a Gestora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Distribuição;

(vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;

(viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;

(ix) verificação de que a Administradora e a Gestora, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas às áreas de crédito, jurídico, contabilidade, risco, compliance, ao comitê de produtos e operacional, socioambiental, além de regras internas da organização;

(xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e da Gestora previstas no Contrato de Distribuição;

(xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de *due diligence*, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;

(xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora e à Gestora, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;

(xiv) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e à Gestora relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

(xv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;

(xvi) não ocorrência, em relação à Gestora e/ou à Administradora, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer dessas sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; (d) propositura por quaisquer dessas sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer dessas sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xvii) encaminhamento, pelo assessor legal, antes da data da primeira integralização de Cotas, da redação preliminar de seu parecer jurídico ("Legal Opinion") que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;

(xviii) encaminhamento, pelo Assessor Legal, e aceitação pelo Coordenador Líder, antes da data da primeira integralização de Cotas, da Legal Opinion mencionada no item (xviii) acima devidamente assinada;

(xix) cumprimento, pela Administradora e pela Gestora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e da Gestora, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pela Gestora, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pela Gestora, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;

(xxiii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora e pela Gestora, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;

(xxiv) que os documentos apresentados pela Administradora e pela Gestora, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;

(xxv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(xxvi) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a taxa de fiscalização da CVM;

(xxvii) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxviii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(xxix) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;

(xxx) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e

(xxxi) aceitação, pela Administradora e pela Gestora de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, se aplicável.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$[2]	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Distribuição do Coordenador Líder	355.000,00	0,10%	1,00	0,10%
Assessores Legais (incluindo tributos)	456.300,46	0,13%	1,29	0,13%
CVM - Taxa de Registro	106.500,00	0,03%	0,30	0,03%
Custos com Marketing (incluindo tributos)	6.000,00	0,00%	0,02	0,00%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA	**923.800,46**	**0,26%**	**2,61**	**0,26%**
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	**923.800,46**	**0,26%**	**2,61**	**0,26%**

[1] *Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pela Gestora.*

[2] *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta de R$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais).*

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

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



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

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

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

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



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

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

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

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "*Regulados*", clicar em "*Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)*", "*Fundos de Investimento*" clicar em "*Fundos Registrados*", buscar por e acessar "*Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "*aqui*" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "*Regulamento*", e selecione a última versão disponível).

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

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

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



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

Administradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-04, Rio de Janeiro - RJ E-mail: ol-estruturacao-fii@btgpactual.com Telefone: (11) 3383 9670
Gestora	**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP E-mail: juridico@eqiasset.com.br Telefone: (11) 91113-1403

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

Participante Especial	**EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP E-mail: juridico@eqi.com.br Telefone: (11) 91113-1403
Assessor Legal	**PMK ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar CEP 05426-100, São Paulo - SP At.: Ricardo Stuber e Rana Moraz Muller E-mail: stu@pmkadvogados.com.br / rmm@pmkadvogados.com.br

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

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

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

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

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

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 28 de novembro de 2025 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/386.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



Item não aplicável à Oferta.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



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

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

I. Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de cotas

A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe de Cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição da Administradora e da Gestora;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao capital autorizado da Classe, conforme aplicável;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Anexo I ao Regulamento;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(j) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

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

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo I ao Regulamento. 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**").

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 este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e) e (k) acima.

II. Base legal

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

III. Prazo de duração do Fundo e da Classe

As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

Dentro do período de 5 (cinco) anos contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão ("**Prazo para Migração**"), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate da alteração prevista no parágrafo acima. Caso não ocorra a referida alteração até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no Anexo do Regulamento.

IV. Público-alvo da Classe

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

V. Taxas

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à (i) 0,15% (zero vírgula quinze por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou *(a.2)* caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M, da remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais) referida acima, R$5.000,00 (cinco mil reais) correspondem à remuneração devida pelos serviços de escrituração das cotas Fundo.

Taxa de Gestão

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à 0,50% (meio por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M ("**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**").

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção$_x^{m-1}$ = Variação do IPCA do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescido de 11% (onze por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

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

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde**:**

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\mathbf{m-1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

PL Contábil $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

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

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

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

IPCA = Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

VI. Breve histórico do Administrador Fiduciário e da Gestora de Recursos

Perfil da Administradora

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

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R$ 1.000.000.000.000,00 (um trilhão de reais) (ANBIMA, agosto/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

Perfil da Gestora

A EQI nasceu em 2020 da união de profissionais com histórico de boas relações e com conhecimento comprovado na seleção e gestão de ativos. Uma equipe consolidada, que trabalha junto há muito tempo. E o mais importante: com resultados comprovados - tanto individual quanto coletivamente. A EQI atualmente conta com R$ 7,5 bilhões em ativos sob gestão, mais de 60 mil cotistas e mais de 45 funcionários.

VII. Regras de tributação aplicáveis à Classe de cotas do Fundo e aos investidores na data deste Prospecto;

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

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas[1].

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
I. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas

[1] O limite também é aplicável para cada classe.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

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

VIII. Atendimento ao investidor: especificar, obrigatoriamente, onde os investidores podem obter o Regulamento, o histórico de performance, eventuais informações adicionais ou encaminhar reclamações e sugestões sobre o Fundo

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

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

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

IX. Política de exercício de direito de voto em assembleias de Ativos detidos pelo Fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Gestora, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: www.eqiasset.com.br.

X. Política de divulgação de informações

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.

XI. Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da exploração econômica dos Ativos Alvo e recebimento de receitas oriundas dos ativos mobiliários abrangidos pelos itens (ii) a (v) abaixo, além da valorização das cotas no longo prazo decorrente do potencial ganho de capital ou valorização dos ativos integrantes da carteira. A política de investimento do Fundo envolverá: **(i)** aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada diretamente pelo Fundo ou por meio de sociedade de propósito específico e que poderá ocorrer através da aquisição do imóvel no qual os empreendimentos imobiliários serão realizados ou mediante aquisição de quaisquer direitos reais sobre esses bens imóveis, incluindo, sem se limitar, a direitos reais sobre superfície; **(ii)** aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(iii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (**viii**) letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas ("**Ativos Alvo**").

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações, desenvolvimento ou valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

(ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

(iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos previsos acima.

A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá a gestora, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, a Gestora contratará, em nome da Classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A Gestora poderá, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, deliberar pela realização de redução de capital das sociedades de propósito específico que detenham os Ativos Alvo, com a consequente transferência dos ativos imobiliários diretamente para o patrimônio da Classe, desde que tal operação seja realizada de acordo com as normas contábeis e regulatórias aplicáveis.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

A Classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

A Administradora, por recomendação da Gestora, deverá efetuar, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá à Gestora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

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

A classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situação de conflito de interesses, observada as devidas aprovações e ratificações necessárias para a realização de tais operações, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a Classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Alvo, **"Ativos**"):

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e

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

A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo I ao Regulamento.

A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

ANEXOS

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





ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO



PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

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

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
ADMINISTRADOR	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciada perante a CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	**EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10° andar, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96 devidamente credenciada perante a CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", de acordo com o Ato Declaratório nº 22.401, de 13 de agosto de 2024 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**" e "**Anexos**").

1.3 Durante o seu prazo de duração, o FUNDO, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes Classes de Cotas, sendo que cada Classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175.

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	**Anexo I**

1.4 O Anexo I dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e

diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e **(vii)** fatores de risco.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; **(ii)** referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. Entende-se por **"Dia Útil**" qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** 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 respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial transitada em julgado.

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

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

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC, de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

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

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

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 Sem prejuízo do previsto na cláusula 10.6.1. do Anexo I abaixo, as deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto 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; e **(iii)** alteração do Regulamento, 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.

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

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

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

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

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 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.

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

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

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *



ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

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

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. Observado eventual prazo de duração das cotas de cada Subclasse de Cotas, conforme estabelecido nos respectivos Apêndices.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Multiestratégia". Tipo de gestão: Ativa. Segmento: Outros.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da exploração econômica dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) e recebimento de receitas oriundas dos ativos mobiliários abrangidos pelos itens (ii) a (v) abaixo, além da valorização das cotas no longo prazo decorrente do potencial ganho de capital ou valorização dos ativos integrantes da carteira. A política de investimento do Fundo envolverá: **(i)** aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo será realizada diretamente pelo Fundo ou por meio de sociedade de propósito específico e que poderá ocorrer através da aquisição do imóvel no qual os empreendimentos imobiliários serão realizados ou mediante aquisição de quaisquer direitos reais sobre esses bens imóveis, incluindo, sem se limitar, a direitos reais sobre superfície; **(ii)** aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(iii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(vi)** cotas de outros FII; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (**viii**) letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas ("**Ativos Alvo**").

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

	O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**CUSTODIANTE**").
Escrituração	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**ESCRITURADOR**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca do direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o GESTOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 2.000.000,00 (dois bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	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 possuírem, 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 ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação	As Cotas poderão ser depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

	migração do fundo para o ambiente de bolsa as Novas Cotas serão registradas 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). Observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Dentro do período de 5 (cinco) anos contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão ("**Prazo para Migração**"), o ADMINISTRADOR, observando a recomendação do GESTOR, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate da alteração prevista no parágrafo acima. Caso não ocorra a referida alteração até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, observado os procedimentos descritos neste Anexo. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização[1]	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. 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.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização, Resgate e Amortização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas em moeda corrente nacional serão realizados por meio de **(i)** transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente da classe a ser indicada pelo ADMINISTRADOR, ou **(ii)** outro por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BCB. A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, exceto quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas, observada ainda a dispensa da elaboração de laudo de avaliação, nos

[1] Para classes em que as cotas sejam listadas ou cetipadas.

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

	termos do artigo 45 da Resolução 175, e 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.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: www.eqiasset.com.br.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

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

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e

(iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1 A Classe 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.

3.2 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, 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.

CAPÍTULO 4 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

4.2 Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

4.3 Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

(i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações, desenvolvimento ou valorização dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

(ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

(iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 4.10 deste Anexo.

4.4 A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre Imóveis integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.

4.5 A aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou integralização de imóvel em uma sociedade de propósito específico e/ou em um FII por parte do proprietário e aporte dos recursos pelo Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, o GESTOR contratará, em nome da classe, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

4.5.1 Sem prejuízo das formas de aquisição previstas no item 3.5, o Gestor poderá, independentemente de deliberação de assembleia geral de cotistas, deliberar pela realização de redução de capital das sociedades de propósito específico que detenham os Ativos Alvo, com a consequente transferência dos ativos imobiliários diretamente para o patrimônio da Classe, desde que tal operação seja realizada de acordo com as normas contábeis e regulatórias aplicáveis.

4.6 Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.7 A classe poderá realizar construções, reformar ou benfeitorias nos Ativos Alvo, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração.

4.8 O ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, deverá efetuar, diretamente ou por meio de sociedades de propósito específico e/ou de FII, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao GESTOR, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

4.8.1 Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos, conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Ativos Alvo, sendo certo que, caso haja a contratação de terceiros em situação de conflito de interesses, deverá ser aprovado em assembleia de cotistas.

4.9 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.9.1 A classe poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido alocado em ativos que estejam em situação de conflito de interesses, observada as devidas aprovações e ratificações necessárias para a realização de tais operações, nos termos da regulamentação aplicável.

4.10 A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

4.11 Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

4.12 As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, "Ativos"):

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

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

4.13 A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

4.14 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

4.15 O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.16 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

5.1 As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

5.2 A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

5.3 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, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

5.4 O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (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.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

6.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) cotas com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais).

6.2 A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe.

6.2.1 Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

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

6.4 O preço de Emissão das Cotas objeto da nova Emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova Emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado. Em caso de Emissões aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos Cotistas, o cálculo do valor das Cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4.1 A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

6.4.2 Os Investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das Cotas

6.5 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

6.5.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.6 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.

Integralização das Cotas

6.7 As Cotas poderão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou de Ativos Financeiros, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

6.7.1 A integralização de Cotas por meio da entrega de Ativos Financeiros será feita de acordo com a legislação em vigor e fora do âmbito da B3. O Administrador se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o Administrador se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E 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 das cotas da Classe, conforme aplicável.

7.2 A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções do GESTOR.

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

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

7.4.1 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.

7.4.2 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.

7.4.3 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 15º (décimo quinto) 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 Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da classe, nos termos do Capítulo 6.

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.

8.5 Farão jus aos rendimentos: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de anterior da data de pagamento, 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.

CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

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

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

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

9.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

9.5 Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

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

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;

(iii) escrituração de cotas; e

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

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

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(ii) custódia de ativos financeiros.

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

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

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

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

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

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

(v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

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

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

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

9.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com

o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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

Substituição dos Prestadores de Serviço Essenciais

9.13 O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia de cotistas, liquidação extrajudicial, falência ou insolvência, ou de seu descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM, nos termos previstos na Resolução 175.

9.14 No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia, observado que o ADMINISTRADOR ficará obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

9.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

9.14.2 Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

9.14.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

9.14.4 Nas hipóteses referidas no item 9.14, 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.

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

9.14.6 Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 9.14, o FUNDO deve ser liquidado, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o ADMINISTRADOR até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

9.14.7 No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a superintendência competente da CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o artigo 18 da parte geral da Resolução 175.

9.14.8 Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas mencionada no item 9.14.7., acima, o FUNDO deve ser liquidado, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

Gestão

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

9.15 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

9.16 Compete ao GESTOR negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

9.17 Compete, ainda, ao GESTOR, em nome da Classe e sem a necessidade de aprovação de Cotistas, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela Classe.

Consultoria Especializada

9.18 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, as propostas de investimento, construção, incorporação, desenvolvimento, reforma, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação relacionados aos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície;

(iv) Administrar a execução dos serviços essenciais à manutenção e preservação dos Ativos Alvo, incluindo a gestão das operações de (i) manutenção, (ii) segurança, (iii) contratação de seguros pré e pós operacionais e demais atividades essenciais à gestão do dia a dia dos Ativos Alvo; e

(v) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.18.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	(i) 0,15% (zero vírgula quinze por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou *(a.2)* caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar,

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

	no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M, da remuneração mínima mensal de R$15.000,00 (quinze mil reais) referida acima, R$5.000,00 (cinco mil reais) correspondem à remuneração devida pelos serviços de escrituração das cotas Fundo.
Taxa de Gestão	0,50% (meio por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa Máxima de Administração e Gestão	Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 3,00% (três por cento) ao ano. A taxa máxima acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta 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 de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

Taxa de Performance	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.
Taxa Máxima de Distribuição	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.

Taxa de Performance

10.2 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção$_x^{m-1}$ = Variação do IPCA do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescido de 11% (onze por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

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

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Distribuições\ Corrigidas_{m-1})]$$

Onde:

$$\textbf{Distribuições Corrigidas}_{\mathbf{m-1}} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

PL Contábil $_{m-1}$ = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

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

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

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

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

IPCA = Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe, conforme aplicável;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

(e) alteração do presente anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, observado o previsto no item "Negociação" da Cláusula 1.1 acima;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

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

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

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

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –.

11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

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

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

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

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

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

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

11.5.6 O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

11.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

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

11.6.1 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 este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e) e (k) do item 10.1, acima.

11.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

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

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

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

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

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

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

11.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.

11.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

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

(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 gerais 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

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

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

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto para cobrir patrimônio líquido negativo;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

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.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

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) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) classe de cotas e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

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

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 – TRIBUTAÇÃO

14.1 O disposto neste **Erro! Fonte de referência não encontrada.** 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.

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

Tributação aplicável às operações da carteira:
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Anexo I
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.700.460/0001-42

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
II. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

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

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

CAPÍTULO 15 – DOS FATORES DE RISCO

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

15.1.1 O desempenho da Classe poderá ser diretamente impactado por adversidades relacionadas ao setor de geração de energia solar. A produção de energia por meio da fonte solar depende da incidência de radiação solar, sendo, portanto, suscetível a fatores climáticos como nebulosidade excessiva, períodos prolongados de chuva ou outros fenômenos naturais que reduzam a irradiação solar. Ademais, os Ativos-Alvo poderão ser impactados por: (i) desempenho técnico inferior ao projetado dos módulos fotovoltaicos e demais equipamentos; (ii) degradação acelerada dos componentes ao longo do tempo; (iii) obsolescência tecnológica decorrente da rápida evolução do setor; e (iv) falhas técnicas, operacionais ou humanas no processo de geração, manutenção ou monitoramento das usinas. A ocorrência de quaisquer desses eventos poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

15.1.2 Os Ativos-Alvo estarão sujeitos a um complexo e extenso arcabouço regulatório, abrangendo aspectos legais, regulatórios, ambientais, urbanísticos, fundiários e tributários. Dentre os riscos regulatórios, destacam-se aqueles decorrentes de alterações normativas ou mudanças na interpretação e aplicação das regras pelos órgãos competentes, tais como a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE), o Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), autoridades ambientais estaduais e municipais, bem como a Receita Federal do Brasil e demais autoridades fiscais. A imposição de novos requisitos legais ou mudanças no licenciamento ambiental, outorga para geração e conexão à rede, regime de compensação de energia, subsídios setoriais ou incentivos fiscais poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

15.1.3 Durante a fase operacional, os Ativos-Alvo estarão expostos a riscos operacionais associados à gestão, manutenção preventiva e corretiva, monitoramento técnico e atualização tecnológica das usinas solares. Interrupções ou falhas em equipamentos críticos, indisponibilidade de insumos, degradação de sistemas de monitoramento ou insuficiência na qualificação técnica das equipes operacionais podem comprometer a eficiência da geração de energia. A ausência

de contratos de operação e manutenção (O&M) bem estruturados ou o descumprimento de obrigações contratuais poderá acentuar esses riscos, o que poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

15.1.4 O desempenho econômico dos Ativos-Alvo poderá ser impactado por oscilações nos preços da energia elétrica, seja no Ambiente de Contratação Livre (ACL) ou no Ambiente de Contratação Regulada (ACR), conforme o modelo de comercialização adotado. Adicionalmente, alterações nas regras aplicáveis à microgeração e minigeração distribuída, modificações nos subsídios concedidos a empreendimentos renováveis, variações nos encargos setoriais e revisões nas políticas públicas de incentivo à energia solar constituem riscos relevantes. Mudanças no desenho regulatório dos leilões, nos critérios de habilitação, precificação e na dinâmica da demanda por energia também poderão afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

15.1.5 A concentração geográfica dos Ativos-Alvo nos Estados de Mato Grosso do Sul, Bahia e Goiás expõe a Classe a riscos amplificados decorrentes de eventos regionais adversos. Entre os riscos potenciais estão: (i) desastres naturais, como tempestades severas, granizo, estiagens prolongadas ou outras anomalias climáticas(ii) alterações legislativas ou regulamentares em nível estadual ou municipal que impactem a geração de energia ou a ocupação e uso do solo; (iii) entraves fundiários ou ambientais específicos; e (iv) instabilidades políticas, fiscais ou administrativas locais. A ausência de diversificação geográfica restringe a mitigação desses riscos, o que poderá afetar diversamente os resultados e a rentabilidade do fundo, da classe e dos cotistas.

15.2 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: , bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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

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

CAPÍTULO 16 – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

16.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.3 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o

Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *



ANEXO II

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto social, doravante denominado ("Administradora"), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ,** sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 1, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 32.288.914/0001-96, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 22.401, de 13 de agosto de 2024 ("Gestora"), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

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

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

(iii) Aprovar a primeira emissão de cotas da classe única ("Cotas"), com a quantidade de 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, perfazendo o montante total de até R$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão"). As cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente); uma vez que a classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo.

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

b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

c) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Primeira Emissão serão aplicados pela Classe Única, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo e nos termos descritos no Prospecto, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo;

d) **Coordenador líder e regime de distribuição das cotas:** a distribuição primária das Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada ("Coordenador Líder"), com adesão e mediante regime de melhores esforços de colocação, no montante de até R$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), da **EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, Cj. 72, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 47.965.438/0001-78 ("Participante Especial" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta");

e) **Montante da Primeira Emissão:** até R$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;

f) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** serão emitidas até 355.000 (trezentas e cinquenta e cinco mil) Cotas;

g) **Preço de Emissão por Cota da Primeira Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das cotas será correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar o custo unitário de distribuição ("Preço de Emissão");

h) **Preço de Integralização:** (i) na data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão, pelo Preço de Emissão; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão, pelo valor unitário das Cotas no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme calculado no fechamento do último Dia Útil de cada mês;

i) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da Primeira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;

j) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão à vista, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das Cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional e/ou por meio da entrega de bens e direitos aderentes à política de investimento da Classe;

k) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial da Oferta desde que atingido o volume mínimo de captação de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta Pública ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão, o saldo das cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;

l) Lote Adicional: não há;

m) Lote Suplementar: não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas;

n) Aplicação Mínima por Investidor: não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;

o) Prospecto: necessário, nos termos do Art. 9º da Resolução CVM 160;

p) Lâmina: necessária, nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;

q) Outras Disposições: Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Primeira Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.

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

btg pactual

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

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

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2025.11.18 14:58:15 -03'00'

SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880 Digitally signed by SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880 Date: 2025.11.18 14:58:29 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Gestora



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** ("EQI" ou "Gestora"), na qualidade de gestora da Classe Única (conforme abaixo definida), no contexto da distribuição pública primária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe Única" ou "Classe", e "Oferta", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** ("Administrador"), a ser conduzida pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** ("Coordenador Líder").

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela EQI e nas constantes do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" ("Prospecto"), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do anexo descritivo da Classe Única ("Anexo Descritivo"). Este documento não implica em nenhuma declaração ou garantia do Coordenador Líder com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe Única, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário não substitui o julgamento independente do investidor. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Nem a Classe Única, nem o Coordenador Líder, seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Os termos definidos neste Material Publicitário, que não forem definidos aqui, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Este Material Publicitário fornece informações resumidas e não deve ser considerado um documento completo. Portanto, os potenciais investidores devem ler cuidadosamente o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, disponíveis nos endereços eletrônicos indicados na seção "Informações Adicionais" deste Material Publicitário, em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, reproduzida ao final deste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que a Classe Única está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão e à Oferta. É altamente recomendada a consulta a outros elementos necessários para avaliar os investimentos na Cotas. As informações aqui contidas não foram verificadas de forma independente pelo Coordenador Líder ou pela EQI. O Prospecto pode ser obtido junto ao Coordenador Líder, à EQI, ao Administrador e à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem e considerem, na tomada de decisão relativa à subscrição de Cotas, as informações contidas no Prospecto, no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*Suitability*).

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O investimento nas Cotas não é adequado aos investidores que (i) não possuam profundo conhecimento e experiência em finanças e negócios para avaliar a qualidade e os riscos envolvidos na operação, ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita e a Resolução CVM 160 impõe restrições à

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

Disclaimer

negociação das Cotas; e (iii) não estejam dispostos a correr os riscos associados às Cotas.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela EQI, pelo Fundo e pela Classe Única sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações divulgadas ao mercado ao longo da distribuição, tanto no Prospecto quanto neste Material Publicitário, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, a EQI e o Administrador não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Os investimentos a serem realizados pela Classe Única apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe Única deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência do Administrador e da EQI em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos da Classe Única 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 o Administrador e a EQI mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor de atuação da Classe Única e a potencial carteira da Classe Única, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total, do valor investido. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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

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

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

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

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO DE

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

Disclaimer

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da: Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos (neste website inserir "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado);

Participante Especial: www.eqi.com.br (neste website clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, buscar por "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"); Gestora: www.eqiasset.com.br (neste website clicar em "Fundos" e então selecionar "Fundos Imobiliários"; nesta página, na descrição do Fundo "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Saiba mais" e, na página seguinte, selecionar "Prospecto Definitivo");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R$" para "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida, buscar por "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou "Anúncio de Início");

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Energia Real Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

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

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. *Características Gerais e Premissas*
2. Cronograma da oferta
3. EQI Asset
4. Ativos alvo
5. Companhia vendedora dos ativos
6. Offtakers
7. Tese de investimento



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Características do Fundo e da Oferta

Data Esperada | Registro da Oferta	01/12/2025
Volume da Oferta	R$ 355.000.000,00
Prazo do Fundo	5 + 2 anos *
Público alvo	Investidores qualificados
Taxa gestor	0,50% a.a.
Taxa administrador / custódia	0,15% a.a.
Taxa de performance	20% do retorno acima de IPCA + 11%
Retorno Esperado	IPCA + 11% a.a.
Administrador	BTG Pactual
Gestor	EQI Asset
Distribuidor	EQI Investimentos
Destinação dos Recursos	Aquisição de ativos imobiliários de geração distribuída fotovoltaica

As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
(*) O fundo poderá também ser listado e ter prazo indeterminado



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Premissas do Estudo

Metodologia	A metodologia aplicada na análise tem como base a geração de caixa do fundo, adotando como premissas o recebimento de renda proveniente de geração de energia dos ativo-alvo e o rendimento financeiro do caixa. Assume-se também que como condição precedente para a aquisição são usinas construídas, conectadas e comercializadas. A partir disso, foram estimados os rendimentos esperados da UFV, bem como as depesas recorrentes do fundo. Pressupõe-se que os ganhos do ativo e de liquidez, após a dedução de tributos e despesas do fundo, sejam distribuídos mensalmente aos cotistas.
Data base	Data base do presente estudo de viabilidade é 27 de Novembro de 2025.
Cenário Econômico	Como premissa, foi assumido que o cenário econômico não passará por mudanças relevantes durante todo o período de vigência do Fundo, usando também projeções elaboradas pela área Macro da Gestora
Política de Investimento do Fundo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento nas 16 UFVs localizadas em MS (3), BA (6), PR (1) e GO (6), inclusive de bens e direitos a elas relacionados (“Ativos-Alvo”; (ii) quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo; (iii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio da comercialização da geração de energia; e (iv) eventual comercialização dos ativos alvo, observando os termos e condições da legislação e regulação vigentes. A classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-alvo com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização dos ativos. O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Expectativa de retorno dos Ativo-Alvo	Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada, foi considerada a compra do Ativo-Alvo considerando premissas destacadas com base na data do atual estudo de viabilidade. Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a EQI Asset levará até 1 (um) mês para concluir o processo de investimento do Ativo-Alvo.

As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
(*) O fundo poderá também ser listado e ter prazo indeterminado



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Premissas do Estudo

Distribuição de Rendimentos	Considera-se, no presente Estudo de Viabilidade, que os rendimentos gerados pelos Ativos-Alvo do Fundo serão repassados mensalmente aos cotistas, de maneira constante, conforme estabelecido no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	Prazo de 60 (sessenta) meses contados da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) anos, a critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas (“Prazo de Duração”).
Rendas Adicionais	Considera o rendimento financeiro do caixa proveniente dos recursos captados na emissão.
Custos da Oferta	As despesas constadas no prospecto serão de arcadas pela Classe e representam os custos estimados, total e unitário, da Oferta, com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, acrescido de tributos e assumido a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas
Premissas da TIR Projetada	Para o cálculo da TIR, foi considerado o fluxo de caixa operacional dos Ativos-Alvo, depois de deduzidos os despesas do fundo (ITBI, Fees, taxas regulatórias, serviços jurídicos e consultoria), despesas do ativo (Segurança, arrendamento, O&M e seguro), acumulando uma rentabilidade anual de 11%.

As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
(*) O fundo poderá também ser listado e ter prazo indeterminado

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. *Cronograma da oferta*
3. EQI Asset
4. Ativos alvo
5. Companhia vendedora dos ativos
6. Offtakers
7. Tese de investimento

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

Cronograma de Oferta

Evento	Data Prevista
Pedido de Registro da Oferta na CVM, obtenção do Registro da Oferta na CVM, divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina, divulgação do Anúncio de Início	28/11/2025
Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	28/11/2025
Início do período de coleta de intenções de investimento	05/12/2025
Encerramento do período de coleta de intenções de investimento	19/12/2025
Procedimento de alocação	19/12/2025
Data da primeira Liquidação da Oferta	23/12/2025
Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	27/05/2026

As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da oferta
3. *EQI Asset*
4. Ativos alvo
5. Companhia vendedora dos ativos
6. Offtakers
7. Tese de investimento



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

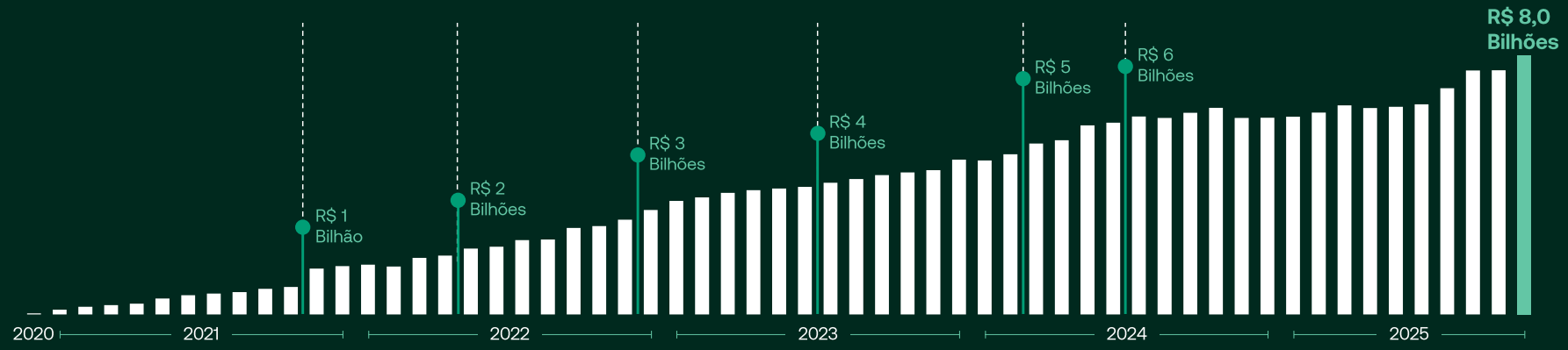
EQI asset

EQI Asset em Números

Desde nossa fundação em 2020, estamos em constante evolução, unindo inovação e a expertise de mercado de nosso time de gestão para nos adaptar aos cenários e oferecer diferentes oportunidades aos investidores.

+R$ 8,0 Bi. sob gestão

+45	+75	8
profissionais	fundos sob gestão	estratégias de investimento





Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Equipe de Infraestrutura



Ettore Marchetti
CEO - EQI Asset

Possui aproximadamente 20 anos de experiência no mercado financeiro, sendo quase 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG.



Victor Uébe
Head Equities/Infra

Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Foi Sócio Fundador da Leblon Equities, Head of Finance da KraftHeinz em Milao – Italia, Trader Tesouraria Modal. Board Member – Grupo Nogueira Gatto / Brisa Hoteis e Board Member – Lovin Wine, Zaut e Beeva.



Alexandre Eiras
Infra EQI Asset

Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou na área de Corporate & Investment Banking do Unibanco, HSBC Bank Brasil, Banco Votorantim e Banco Modal. Foi sócio da Exus Management Partners.



André Azevedo
Infra EQI Asset

Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e 6 anos atuando no mercado de Energia. Foi sócio da Exus Management Partners. Idealizador de fundos estruturados para o financiamento do setor de energia e construção e operação de geração elétrica.



Gustavo Yahiro
Infra EQI Asset

Possui mais de 3 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente atuou em Crédito no Banco Pine e Estruturação na HabitaSec.

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da oferta
3. EQI Asset
4. *Ativos alvo*
5. Companhia vendedora dos ativos
6. Offtakers
7. Tese de investimento

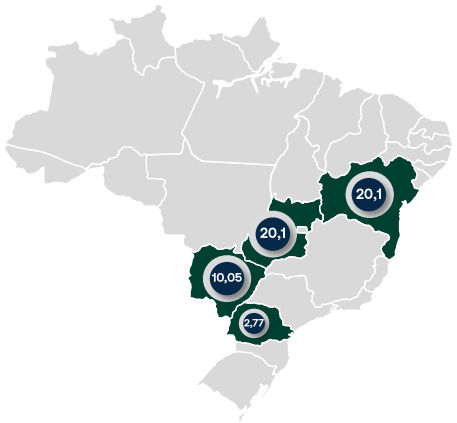


Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Overview Ativos alvo do Fundo – Primeira e Segunda Tranche[1]



MWp

Regiões de atuação

Tranche 1

Tranche 2

Fazenda Santana
- 6.949 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Paranaíba, MS
- Operacional (Ago/24)



Fazenda Sertãozinho
- 6,865 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Costa Rica, MS
- Operacional (Jan/25)



Caçu II
- 6.624 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Caçu, GO
- Operacional (Ago/24)



Estrela do Norte
- 6.667 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Estrela do Norte, GO
- Operacional (11/24)



Três Ranchos I
- 6.727 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Três Ranchos, GO
- Operacional (Set/24)



Fazenda Renascença
- 7.057 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Irecê, BA
- Operacional (Abr/25)



Iramaia I
- 5.859 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Iramaia, BA
- Operacional (Mai/25)



Matinha I
- 6.865 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Livr. de Nossa Senhora, BA
- Operacional (Fev/25)



Olhos d´água
- 6.503 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Licínio de Almeida, BA
- Operacional (Abr/25)



Aparecida do Taboado III
- 6.886 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Apar. do Taboado, MS
- Operacional (Out24)



Laciara I
- 6.812 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Laciara, GO
- Operacional (Ago/24)



Ouvidor II
- 6.536 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Ouvidor, GO
- Operacional (Out/24)



Ouvidor IV
- 6.559 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Ouvidor, GO
- Operacional (Dez/24)



Iramaia II
- 5.937 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Iramaia, BA
- Operacional (Nov/24)



Tanhaçu I
- 6.687 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Tanhaçu, BA
- Operacional (Set/25)



Loanda
- 4.099 MWh/ano
- 2,77 MWp | 2,0 MWca
- Loanda, PR
- Operacional (Jun/24)



Fonte: Mirai, EQI Asset

[1]Não há garantia de que a Classe vá conseguir efetivar a aquisição de todos os ativos apresentados. A eventual Distribuição Parcial da Oferta e outras condições de mercado podem inviabilizar determinadas aquisições

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da oferta
3. EQI Asset
4. Ativos alvo
5. *Companhia vendedora dos ativos*
6. Offtakers
7. Tese de investimento



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Visão Geral | Mirai Energia

Mirai Energia

A Mirai Energia é uma holding que iniciou em 2024 o desenvolvimento e investimento em ativos de geração de energia. É controlada pela Família Shiraga, que possui experiência no mercado de geração distribuída no Brasil.

Foram responsáveis pelo desenvolvimento de mais de 200 MW em Pareceres de Acesso, que foram comercializados com empresas do setor, como a IVI Energia (empresa investida pela Brookfield).

No mesmo ano, a Mirai Energia iniciou seu primeiro ciclo de crescimento, com a implementação de 15 usinas solares fotovoltaicas nos estados de GO, MS e BA, totalizando 50,25 MWp de capacidade e um investimento total de R$ 200 milhões.

50 MWp
nos estados de Goiás, Bahia e Mato Grosso do Sul

Track Record no Brasil
Experiência no mercado de energia

R$ 200 mi
Em investimentos em ativos de geração distribuída entre 2024 e 2025

15 usinas
implantadas e em operação entre 2024 e 2025

2018 — A família Shiraga foi responsável por criar a maior plataforma de geração distribuída compartilhada do Brasil, através da Mori Energia.

2020 — Em seu primeiro ciclo de crescimento, desenvolveu mais de 34 UFVs em MG, através da Mori, com investimento de aproximadamente R$ 750 milhões.

2022 — A Mori e a Comerc, através de uma joint venture, criaram a Sou Vagalume, uma Energy tech focada na captação de clientes para o grupo.

2023 — Realizaram o desinvestimento da Mori, por meio de uma fusão com a Comerc Energia.

2024 — Foi fundada a Mirai Energia, iniciando o seu primeiro ciclo de crescimento, com 15 UFVs nos estados de GO, MS e BA, totalizando 50,25 MWp de capacidade e investimento total de R$ 200 milhões.

2025 — Aquisição da Comerc pela Vibra Energia foi concluída, sendo avaliada em R$ 7,05 bilhões.

MORI + comerc energia

Fonte: Mirai



Mirai – Fundadores Acionistas



Bruno Shiraga - Diretor Presidente

Como cofundador da Mori Energia, Bruno foi responsável por liderar e originar o desenvolvimento do portfólio de 400 MW em geração distribuída da empresa, além de participar ativamente do seu processo de crescimento. Possui ampla experiência nas áreas de cadeia de suprimentos, logística, compras, implementação e O&M de usinas fotovoltaicas, tendo adquirido mais de 800 MW em equipamentos solares por meio de estruturas eficientes. Bruno é formado em Administração de Empresas pela FGV.



Douglas Shiraga - Diretor de Operações

Como cofundador da Mori Energia, Douglas liderou a implementação de toda a infraestrutura de hardware e software que integrou com sucesso todas as áreas da empresa, desde finanças até compras e vendas. Possui ampla experiência em implementação de software, tornando-se, como resultado, um case de sucesso da Salesforce Brasil. Douglas foi um dos responsáveis pela origem e estruturação da joint venture com a Comerc e a Doc88 para criar a plataforma digital de varejo de energia Sou Vagalume, que atualmente conta com mais de 50 mil clientes em sua carteira.



Edson Shiraga - Consultor

Como Presidente do Conselho de Administração da Mori Energia, Edson liderou estrategicamente as iniciativas de originação de novos projetos, desenvolvimento de parcerias comerciais e da área Institucional. Firmou a JV com a Efficientia que depois tornou-se a Cemig Sim, atuou na aquisição do Portfolio da Solatio e na consolidação da primeira fase de crescimento da Mori quando atingiu 180 MWp e 34 UFVs. Após a fase de desinvestimento, atua como consultor na Mirai Energia.

Fonte: Mirai

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da oferta
3. EQI Asset
4. Ativos alvo
5. Companhia vendedora dos ativos
6. *Offtakers*
7. Tese de investimento



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Principais *Offtakers*

Visão Geral - Matrix

- Fundada em 2014
- Presente em 20 estados e no DF
- Distribui e comercializa energia em mais de 400 usinas solares próprias e de parceiros
- Mais de 700 MWp de geração

Principais atividades
Mercado Livre de Energia
Geração Distribuída
Cogeração
BESS (Sistema de Armazenamento em Baterias)

Grandes Números – 2T205

+300 colaboradores	**+ 50 mil** Clientes na carteira	**R$ 3,9 Bl** de faturamento	**+ de 1,3 Bl** De Patrimônio Líquido

Visão Geral - Delta

- Fundada em 2001
- Migrou o primeiro cliente do Brasil para o mercado livre de energia
- Referência no mercado livre de energia brasileiro
- Atua desde o varejo até grandes consumidores

Principais atividades
Comercialização de energia
Geração de energia
Biocombustíveis
Gestão de energia

Grandes Números

5.000 MW Médios de energia transacionados por mês	**6%** do consumo de energia negociados no Brasil	**+ de 900** clientes migrados para o mercado livre	**+ de 1,0 Bl** sob gestão em Fundos de Investimentos com foco em comercialização de energia

Fonte: Matrix, Delta

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Principais *Offtakers*

Operacional - Matrix

- Contrato de 15 anos com possibilidade de renovação pelo mesmo período
- 11 UFVs operacionais com geração em linha com o projetado
- Descontos entre 26% ~ 29% da tarifa B3 convencional em vigência

Operacional - Delta

- Contrato de 10 anos com possibilidade de renovação pelo mesmo período
- 4 UFVs operacionais com geração em linha com o projetado
- Descontos de 22,35% da tarifa B3 convencional em vigência

OFTTAKER	Duração Média de Contrato	Volume contratado
Offtakers de confiabilidade e qualidade de crédito avaliada pelo gestor	13,6 anos de duração média dos contratos	50,25 MWp

Na opinião do gestor.

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset



Agenda

1. Características Gerais e Premissas
2. Cronograma da oferta
3. EQI Asset
4. Ativos alvo
5. Companhia vendedora dos ativos
6. Offtakers
7. *Tese de investimento*



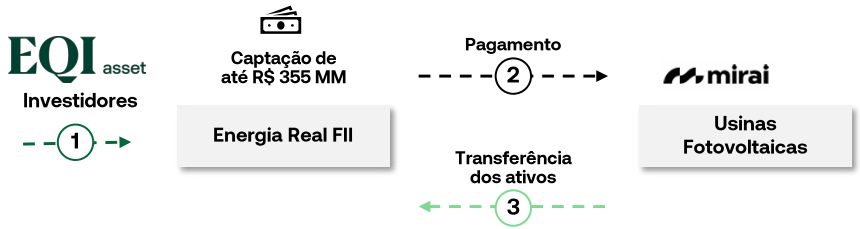
Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

Tese de Investimento

Detalhamento da Transação do FII



1. Investidores da EQI investem no Energia Real FII, tornando-se sócios das usinas fotovoltaicas operacionais construídas pelo grupo Mirai;
2. O fundo adquire as usinas da Mirai, quitando suas dívidas e tornando-se 100% proprietário das usinas desalavancadas;
3. A Mirai transfere 100% dos ativos de geração ao Energia Real FII.

Condições precedentes para aquisição de ativos:	
	Construídos
	Conectados
	Comercializados

Regulatório resiliente
Resiliência e consistência em diversos cenários

Proteção à Inflação
Ativos com contratos indexados

Investimento alternativo
Redução de risco sem alterar expectativa de retorno

Previsibilidade
Contratos longos com prazo médio de 13,6 anos

Fonte: EQI Asset, na opinião do gestor



Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

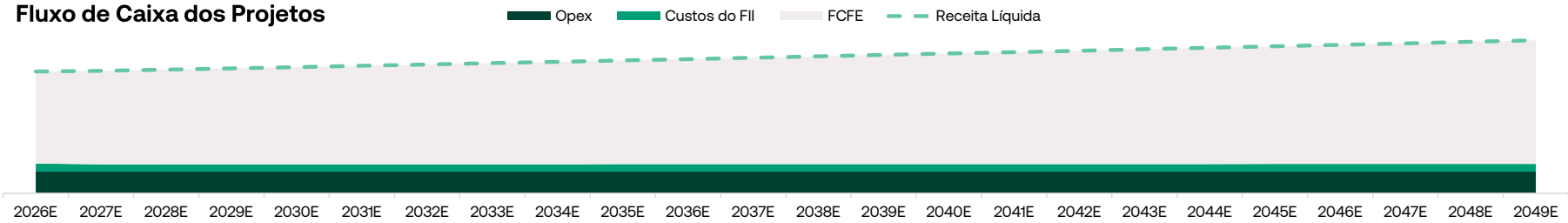
EQI asset

Retornos Esperados aos Investidores

Fluxo Projetado 1º ano		Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Receita (1)	R$ MM	-	3,5	3,9	3,6	3,4	3,2	3,6	4,0	4,1	4,2	3,6	3,8
(-) Despesas do Ativo (2)	R$ MM	-	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
(-) Despesas do Fundo (3)	R$ MM	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
(=) Distribuição mensal	R$ MM	-	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
(=) Distribuição/cota	**R$**	**-**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**
Dividend Yield			**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**

(1) Receita proveniente da geração de energia das usinas adquiridas
(2) Opex (Segurança, arrendamento, O&M e seguro)
(3) ITBI, Fees, taxas regulatórias, serviços jurídicos e consultoria
* Período simulado de Jan/26 a Dez/26

Fluxo de Caixa dos Projetos



Retorno líquido ao investidor de IPCA + 11% a.a. carregando o ativo até o vencimento

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO;
AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77



ESTUDO DE VIABILIDADE

RESUMO DA OFERTA

ENERGIA REAL

Visão Geral

Oferta
1ª Emissão do Energia Real FII

Gestor
EQI Asset

Administrador
BTG Pactual

Regime Tributário
Isenção de IR na Distribuição de Dividendos para Pessoas Físicas

Prazo Estimado do Fundo
5 anos, prorrogável por mais 2 anos

Condições da Oferta

Volume da Oferta
R$ 355.000.000,00

Público Alvo
Investidor qualificado

Cronograma estimado da Oferta

Início do período de Reservas
01 de Dezembro de 2025

Data Limite para Encerramento da Oferta
29 de maio de 2026

Retorno Alvo do Fundo[1]

IPCA + 11% a.a.
líquidos de impostos

Dividend Yield esperado[1]

0,88% a.m.
Distribuição média mensal já líquida de IR

[1]As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
[2]considerando gross-up do Imposto de Renda pela alíquota de 15%.

Docusign Envelope ID: 71AF4AA7-0EC7-44CF-A002-0CE212FBBC77

ESTUDO DE VIABILIDADE

EQI asset

[Página de assinatura do Estudo de Viabilidade, realizado em 27 de Novembro de 2025]

São Paulo, 27 de Novembro de 2025

Assinado por:
Camila Fernandes
973FB0DFE79F46F...

EuQueroInvestir Gestão de Recursos Ltda



ANEXO IV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“EQI” ou “Gestora”), na qualidade de gestora da Classe Única (conforme abaixo definida), no contexto da distribuição pública primária, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, de cotas (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO ENERGIA REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única” ou “Classe”, e “Oferta”, respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** (“Administrador”), a ser conduzida pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.** (“Coordenador Líder”).

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela EQI e nas constantes do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”), do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do anexo descritivo da Classe Única (“Anexo Descritivo”). Este documento não implica em nenhuma declaração ou garantia do Coordenador Líder com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe Única, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário não substitui o julgamento independente do investidor. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Nem a Classe Única, nem o Coordenador Líder, seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Os termos definidos neste Material Publicitário, que não forem definidos aqui, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Este Material Publicitário fornece informações resumidas e não deve ser considerado um documento completo. Portanto, os potenciais investidores devem ler cuidadosamente o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, disponíveis nos endereços eletrônicos indicados na seção "Informações Adicionais" deste Material Publicitário, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, reproduzida ao final deste Material Publicitário, para avaliação dos riscos a que a Classe Única está exposta, bem como aqueles relacionados à Emissão e à Oferta. É altamente recomendada a consulta a outros elementos necessários para avaliar os investimentos na Cotas. As informações aqui contidas não foram verificadas de forma independente pelo Coordenador Líder ou pela EQI. O Prospecto pode ser obtido junto ao Coordenador Líder, à EQI, ao Administrador e à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem e considerem, na tomada de decisão relativa à subscrição de Cotas, as informações contidas no Prospecto, no Regulamento, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*Suitability*).

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O investimento nas Cotas não é adequado aos investidores que (i) não possuam profundo conhecimento e experiência em finanças e negócios para avaliar a qualidade e os riscos envolvidos na operação, ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita e a Resolução CVM 160 impõe restrições à

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

negociação das Cotas; e (iii) não estejam dispostos a correr os riscos associados às Cotas.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela EQI, pelo Fundo e pela Classe Única sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações divulgadas ao mercado ao longo da distribuição, tanto no Prospecto quanto neste Material Publicitário, são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, a EQI e o Administrador não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Os investimentos a serem realizados pela Classe Única apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos na Classe Única deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência do Administrador e da EQI em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos da Classe Única 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 o Administrador e a EQI mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor de atuação da Classe Única e a potencial carteira da Classe Única, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total, do valor investido. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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

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

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

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

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO DE



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA, VIGENTE A PARTIR DE 15 DE JULHO DE 2024. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

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

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da: Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/administracao-fiduciaria#fundos (neste website inserir "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" no campo buscador e clicar, em seguida clicar em "Documentos Gerais", e, então, clicar no documento desejado);

Participante Especial: www.eqi.com.br (neste website clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, buscar por "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"); Gestora: www.eqiasset.com.br (neste website clicar em "Fundos" e então selecionar "Fundos Imobiliários"; nesta página, na descrição do Fundo "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Saiba mais" e, na página seguinte, selecionar "Prospecto Definitivo");

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R$" para "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida, buscar por "Energia Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina" ou "Anúncio de Início");

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Energia Real Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. *Sumário da Operação*
2. EQI Asset
3. O mercado
4. Companhia vendedora dos ativos
5. Detalhamento dos Offtakers
6. Termsheet & Projeção financeira
7. Fatores de Risco

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

RESUMO DA OFERTA

ENERGIA REAL

Visão Geral

Oferta
1ª Emissão do Energia Real FII

Gestor
EQI Asset

Administrador
BTG Pactual

Regime Tributário
Isenção de IR na Distribuição de Dividendos para Pessoas Físicas

Prazo Estimado do Fundo
5 anos, prorrogável por mais 2 anos

Condições da Oferta

Volume da Oferta
R$ 355.000.000,00

Público Alvo
Investidor qualificado

Cronograma estimado da Oferta

Início do período de Reservas
01 de Dezembro de 2025

Data Limite para Encerramento da Oferta
29 de maio de 2026

Retorno Alvo do Fundo[1]

IPCA + 11% a.a.
líquidos de impostos

Dividend Yield esperado[1]

0,88% a.m.
Distribuição média mensal já líquida de IR

[1]As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
[2]considerando gross-up do Imposto de Renda pela alíquota de 15%.

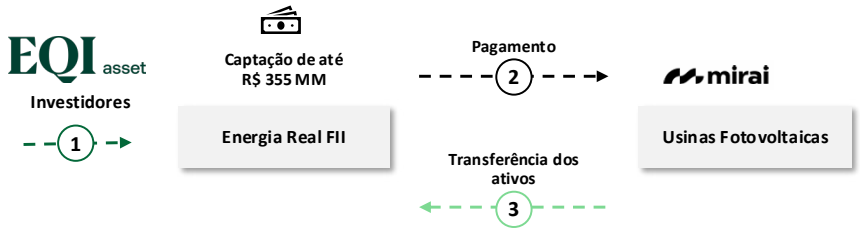
LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tese de Investimento

Detalhamento da Transação do FII



1. Investidores da EQI investem no Energia Real FII, tornando-se sócios das usinas fotovoltaicas operacionais construídas pelo grupo Mirai;
2. O fundo adquire as usinas da Mirai, quitando suas dívidas e tornando-se 100% proprietário das usinas desalavancadas;
3. A Mirai transfere 100% dos ativos de geração ao Energia Real FII.

Condições precedentes para aquisição de ativos:
Construídos
Conectados
Comercializados

Regulatório resiliente
Resiliência e consistência em diversos cenários

Proteção à Inflação
Ativos com contratos indexados

Investimento alternativo
Redução de risco sem alterar expectativa de retorno

Previsibilidade
Contratos longos com prazo médio de 13,6 anos

Fonte: EQI Asset, na opinião do gestor

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Operação

Principais atributos da operação

1. Veículo para investimento em ativos imobiliários operacionais
2. Receitas operacionais primordialmente via contratos imobiliários na modalidade arrendamento de longo prazo
3. Contratos de Direito Real de Superfície sobre os imóveis onde estão os ativos

Retornos estimados para o investidor

Até R$ 355 mm	IPCA[1] + 11,0%[2]	+552 bps
Valor total da operação	**TIR** Isento de IR **(% a.a.)**	***Spread* TIR[3] vs NTN-B 35 (% a.a.)**

Fluxo mensal contratado de longo prazo com retorno *high yield* para risco *high grade* em ativos desalavancados

[1]Contratos corrigidos anualmente pela variação do inflação energética
[2]As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC.
[3]Considerando gross-up com 15% de imposto.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Stakeholders da Operação

Energia Real FII

Fornecedores de Equipamentos

CanadianSolar · SUNGROW Clean power for all · risen solar technology · MTR ESTRUTURAS | ARCOL

O&M

aevo service

Instituições Financeiras

btg pactual · EQI

EPC

MTR SOLAR

Jurídico e Seguro

pmk ADVOGADOS · TOKIO MARINE SEGURADORA

Principais Offtakers

matrix · DELTA

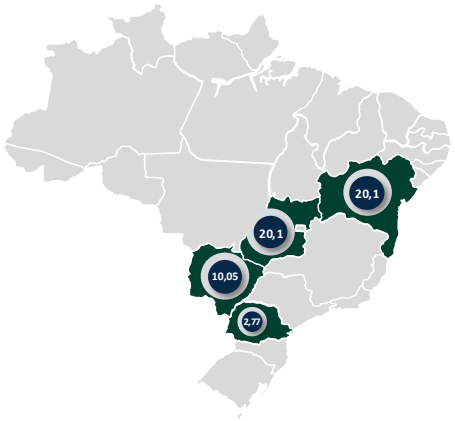
*Portfólio indicativo de Stakeholders, algumas negociações em andamento.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Overview Ativos alvo do Fundo – Primeira e Segunda Tranche[1]



Fazenda Santana
- 6.949 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Paranaíba, MS
- Operacional (Ago/24)



Fazenda Sertãozinho
- 6,865 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Costa Rica, MS
- Operacional (Jan/25)



Caçu II
- 6.624 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Caçu, GO
- Operacional (Ago/24)



Estrela do Norte
- 6.667 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Estrela do Norte, GO
- Operacional (11/24)



Três Ranchos I
- 6.727 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Três Ranchos, GO
- Operacional (Set/24)



Fazenda Renascença
- 7.057 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Irecê, BA
- Operacional (Abr/25)



Iramaia I
- 5.859 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Iramaia, BA
- Operacional (Mai/25)



Matinha I
- 6.865 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Livr. de Nossa Senhora, BA
- Operacional (Fev/25)



Olhos d´água
- 6.503 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Licínio de Almeida, BA
- Operacional (Abr/25)



Aparecida do Taboado III
- 6.886 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Apar. do Taboado, MS
- Operacional (Out24)



Laciara I
- 6.812 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Laciara, GO
- Operacional (Ago/24)



Ouvidor II
- 6.536 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Ouvidor, GO
- Operacional (Out/24)



Ouvidor IV
- 6.559 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Ouvidor, GO
- Operacional (Dez/24)



Iramaia II
- 5.937 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Iramaia, BA
- Operacional (Nov/24)



Tanhaçu I
- 6.687 MWh/ano
- 3,35 MWp | 2,5 MWca
- Tanhaçu, BA
- Operacional (Set/25)



Loanda
- 4.099 MWh/ano
- 2,77 MWp | 2,0 MWca
- Loanda, PR
- Operacional (Jun/24)



Fonte: Mirai, EQI Asset

[1]Não há garantia de que a Classe vá conseguir efetivar a aquisição de todos os ativos apresentados. A eventual Distribuição Parcial da Oferta e outras condições de mercado podem inviabilizar determinadas aquisições

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Portfólio(1)

	matrix	DELTA	Outros
Volume	R$ 260 mm	R$ 84 mm	R$ 11 mm
% do Portfólio	*~74%*	*~24%*	*~2%*
Características	Contrato take or pay, com prazo de 15 anos.	Contrato take or pay, com prazo de 10 anos.	
Estrutura Contratual	Arrendamento	Arrendamento	Arrendamento
Aquisição	Ativo real	Ativo real	Ativo real

Portfólio balanceado entre riscos de crédito corporativo com alto nível de rating e grandes empresas privadas

1O portfólio apresentado é indicativo, condicionado à captação integral do volume máximo almejado pelo fundo. Caso esse objetivo não seja alcançado, o gestor terá autonomia para selecionar ativos do portfólio-alvo ou negociar alternativas com características similares para compor o portfólio final.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. Sumário da Operação
2. *EQI Asset*
3. O mercado
4. Companhia vendedora dos ativos
5. Detalhamento dos Offtakers
6. Termsheet & Projeção financeira
7. Fatores de Risco

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



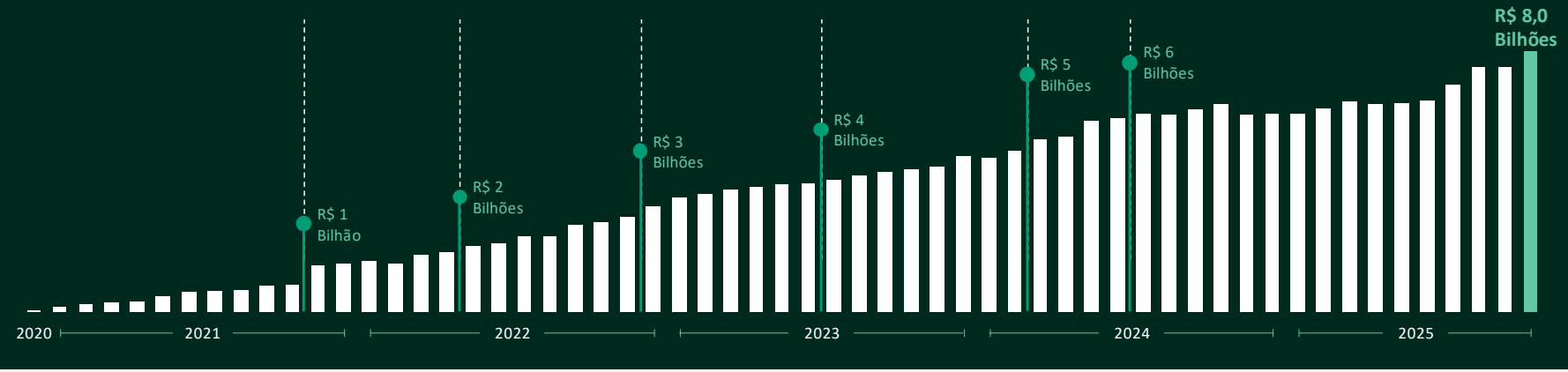
MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI Asset em Números

Desde nossa fundação em 2020, estamos em constante evolução, unindo inovação e a expertise de mercado de nosso time de gestão para nos adaptar aos cenários e oferecer diferentes oportunidades aos investidores.

+R$ 8,0 Bi. sob gestão

+45	+75	8
profissionais	fundos sob gestão	estratégias de investimento



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Infraestrutura



Ettore Marchetti
CEO - EQI Asset

Possui aproximadamente 20 anos de experiência no mercado financeiro, sendo quase 11 deles como um dos gestores responsáveis pela estratégia de juros e moedas do fundo Verde no CSHG.



Victor Uébe
Head Equities/Infra

Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Foi Sócio Fundador da Leblon Equities, Head of Finance da KraftHeinz em Milao – Italia, Trader Tesouraria Modal. Board Member – Grupo Nogueira Gatto / Brisa Hoteis e Board Member – Lovin Wine, Zaut e Beeva.



Alexandre Eiras
Infra EQI Asset

Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou na área de Corporate & Investment Banking do Unibanco, HSBC Bank Brasil, Banco Votorantim e Banco Modal. Foi sócio da Exus Management Partners.



André Azevedo
Infra EQI Asset

Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e 6 anos atuando no mercado de Energia. Foi sócio da Exus Management Partners. Idealizador de fundos estruturados para o financiamento do setor de energia e construção e operação de geração elétrica.



Gustavo Yahiro
Infra EQI Asset

Possui mais de 3 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente atuou em Crédito no Banco Pine e Estruturação na HabitaSec.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. Sumário da Operação
2. EQI Asset
3. *O mercado*
4. Companhia vendedora dos ativos
5. Detalhamento dos Offtakers
6. Termsheet & Projeção financeira
7. Fatores de Risco

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Geração Distribuída no Brasil

Geração Distribuída (GD) é energia elétrica gerada no próprio local de consumo ou próximo a ele.

Microgeração Distribuída

Sistemas de geração de energia renovável com no máximo 75 kW de potência.

Minigeração Distribuída

Sistemas de geração de energia renovável com mais de 75 kW e menos de 5MW de potência.

Incentivos Fiscais

- Convênio ICMS 16/2015 da Confaz trouxe a possibilidade dos estados concederem isenção de ICMS para projetos fotovoltaicos de microgeração e de minigeração, com limite de 1MW.
- Lei 14.300/2022 incluiu projetos de minigeração distribuída no REIDI (Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento da Infraestrutura), garantindo isenção de PIS/COFINS na aquisição/contratação de bens e serviços.

Modelo de Compensação de Energia na Geração Distribuída no Brasil

Geração e Consumo Local
Produção de energia para uso imediato na unidade.

Geração de Créditos de Energia
Excedente injetado é convertido em créditos pela distribuidora.

Injeção de Excedente na Rede
Energia não consumida é enviada à rede da distribuidora.

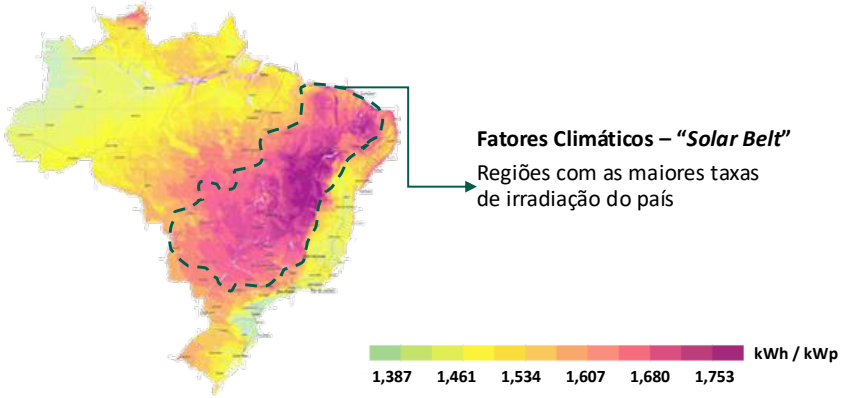
Utilização e Abatimento
Créditos abatem consumo futuro ou em outras unidades.

Fonte: Portal Solar, gov.br, Térmica Solar

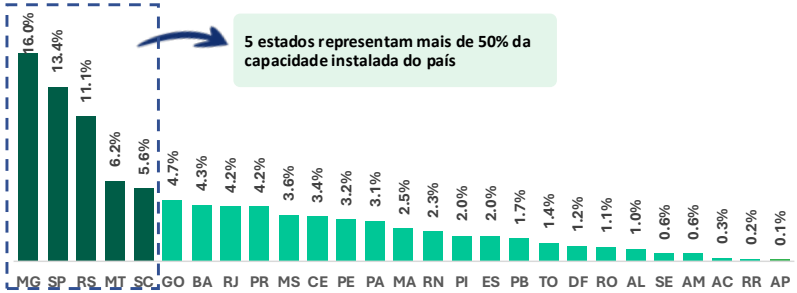
LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Potencial Solar

O Brasil possui uma dos maiores irradiações solares do mundo.

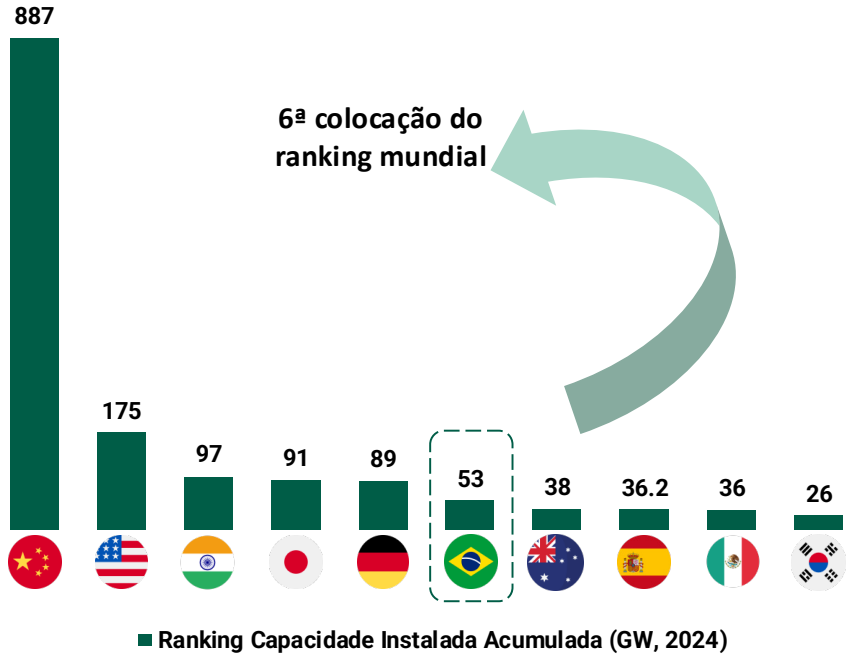


Capacidade instalada do Brasil por estado (MW)



Comparação entre países

Forte relevância mundial em renováveis com capacidade para crescimento



Fonte: Global Solar Atlas, ABSOLAR, OrioEnergia e Irena



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Acelerada Expansão do Mercado de Energia Renovável no Brasil

Os pilares que impulsionam o crescimento e a inovação no setor de energia sustentável

Fontes renováveis impulsionam a expansão da matriz energética:

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

Contratos de longo prazo asseguram fluxo de caixa estável:

- Os preços são ajustados pela inflação e determinados na contratação
- Contratos de *built to suit*, garantem previsibilidade nos fluxos financeiros

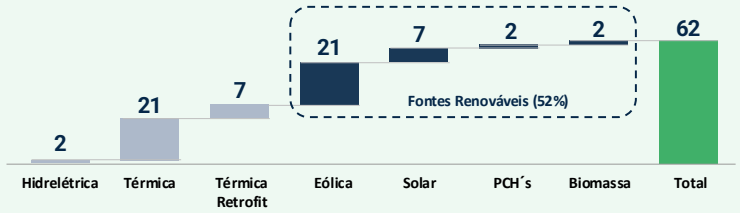
Regulação sólida proporciona estabilidade ao setor:

- Na opinião do gestor, o Brasil conta com um sistema regulatório sólido, liderado pela ANEEL

Crescimento Esperado:

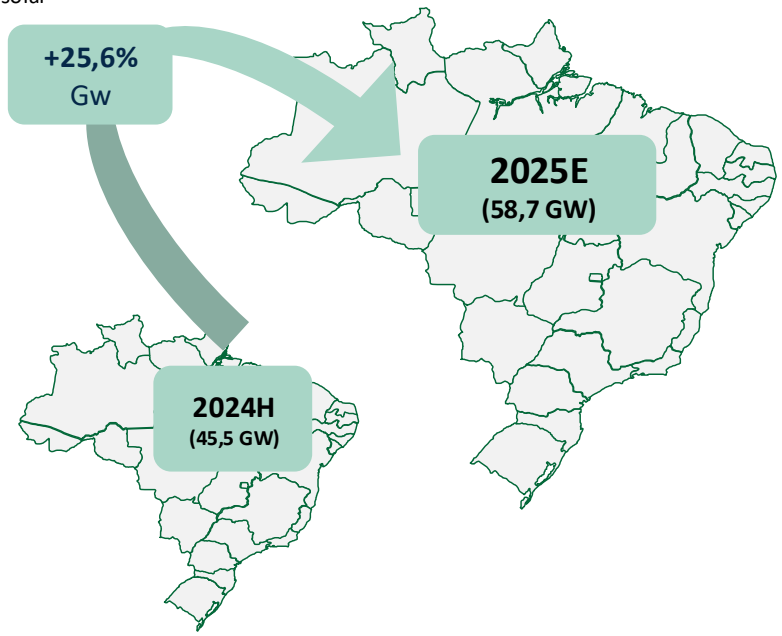
- A matriz energética brasileira deve crescer em 62 GW de capacidade instalada até 2029
- Mais da metade desse crescimento (52%) será representado por fontes renováveis, como energia eólica, solar, PCHs e biomassa

Expansão da Matrix Energética (GW)



Energia Solar no Brasil

O Brasil está projetando um forte crescimento em sua capacidade instalada no mercado de energia solar



Fonte: Empresa de Pesquisa Energética (EPE), ABSOLAR e GNPW | Nota: Os dados expostos tratam-se somente de projeções realizadas pelo EPE e pela ABSOLAR, de forma que tais projeções podem ou não se concretizar.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. Sumário da Operação
2. EQI Asset
3. O mercado
4. *Companhia vendedora dos ativos*
5. Detalhamento dos Offtakers
6. Termsheet & Projeção financeira
7. Fatores de Risco

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral | Mirai Energia

Mirai Energia

A Mirai Energia é uma holding que iniciou em 2024 o desenvolvimento e investimento em ativos de geração de energia. É controlada pela Família Shiraga, que possui experiência no mercado de geração distribuída no Brasil.

Foram responsáveis pelo desenvolvimento de mais de 200 MW em Pareceres de Acesso, que foram comercializados com empresas do setor, como a IVI Energia (empresa investida pela Brookfield).

No mesmo ano, a Mirai Energia iniciou seu primeiro ciclo de crescimento, com a implementação de 15 usinas solares fotovoltaicas nos estados de GO, MS e BA, totalizando 50,25 MWp de capacidade e um investimento total de R$ 200 milhões.

50 MWp
nos estados de Goiás, Bahia e Mato Grosso do Sul

Track Record no Brasil
Experiência no mercado de energia

R$ 200 mi
Em investimentos em ativos de geração distribuída entre 2024 e 2025

15 usinas
implantadas e em operação entre 2024 e 2025

2018 — A família Shiraga foi responsável por criar a maior plataforma de geração distribuída compartilhada do Brasil, através da Mori Energia.

2020 — Em seu primeiro ciclo de crescimento, desenvolveu mais de 34 UFVs em MG, através da Mori, com investimento de aproximadamente R$ 750 milhões.

2022 — A Mori e a Comerc, através de uma joint venture, criaram a Sou Vagalume, uma Energy tech focada na captação de clientes para o grupo.

2023 — Realizaram o desinvestimento da Mori, por meio de uma fusão com a Comerc Energia.

2024 — Foi fundada a Mirai Energia, iniciando o seu primeiro ciclo de crescimento, com 15 UFVs nos estados de GO, MS e BA, totalizando 50,25 MWp de capacidade e investimento total de R$ 200 milhões.

2025 — Aquisição da Comerc pela Vibra Energia foi concluída, sendo avaliada em R$ 7,05 bilhões.

MORI + comerc energia

Fonte: Mirai

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mirai – Fundadores Acionistas



Bruno Shiraga - Diretor Presidente

Como cofundador da Mori Energia, Bruno foi responsável por liderar e originar o desenvolvimento do portfólio de 400 MW em geração distribuída da empresa, além de participar ativamente do seu processo de crescimento. Possui ampla experiência nas áreas de cadeia de suprimentos, logística, compras, implementação e O&M de usinas fotovoltaicas, tendo adquirido mais de 800 MW em equipamentos solares por meio de estruturas eficientes. Bruno é formado em Administração de Empresas pela FGV.



Douglas Shiraga - Diretor de Operações

Como cofundador da Mori Energia, Douglas liderou a implementação de toda a infraestrutura de hardware e software que integrou com sucesso todas as áreas da empresa, desde finanças até compras e vendas. Possui ampla experiência em implementação de software, tornando-se, como resultado, um case de sucesso da Salesforce Brasil. Douglas foi um dos responsáveis pela origem e estruturação da joint venture com a Comerc e a Doc88 para criar a plataforma digital de varejo de energia Sou Vagalume, que atualmente conta com mais de 50 mil clientes em sua carteira.



Edson Shiraga - Consultor

Como Presidente do Conselho de Administração da Mori Energia, Edson liderou estrategicamente as iniciativas de originação de novos projetos, desenvolvimento de parcerias comerciais e da área Institucional. Firmou a JV com a Efficientia que depois tornou-se a Cemig Sim, atuou na aquisição do Portfolio da Solatio e na consolidação da primeira fase de crescimento da Mori quando atingiu 180 MWp e 34 UFVs. Após a fase de desinvestimento, atua como consultor na Mirai Energia.

Fonte: Mirai

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. Sumário da Operação
2. EQI Asset
3. O mercado
4. Companhia vendedora dos ativos
5. *Detalhamento dos Offtakers*
6. Termsheet & Projeção financeira
7. Fatores de Risco

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais *Offtakers*

Visão Geral - Matrix

- Fundada em 2014
- Maior varejista independente de energia do Brasil
- Presente em 20 estados e no DF
- Distribui e comercializa energia em mais de 400 usinas solares próprias e de parceiros
- Mais de 700 MWp de geração

Principais atividades
Mercado Livre de Energia
Geração Distribuída
Cogeração
BESS (Sistema de Armazenamento em Baterias)

Grandes Números

+300 colaboradores	**+ 50 mil** Clientes na carteira	**R$ 3,9 BI** de faturamento	**+ de 1,3 BI** De Patrimônio Líquido

Visão Geral - Delta

- Fundada em 2001
- Migrou o primeiro cliente do Brasil para o mercado livre de energia
- Referência no mercado livre de energia brasileiro
- Atua desde o varejo até grandes consumidores

Principais atividades
Comercialização de energia
Geração de energia
Biocombustíveis
Gestão de energia

Grandes Números

5.000 MW Médios de energia transacionados por mês	**6%** do consumo de energia negociados no Brasil	**+ de 900** clientes migrados para o mercado livre	**+ de 1,0 BI** sob gestão em Fundos de Investimentos com foco em comercialização de energia

Fonte: Matrix, Delta

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais *Offtakers*

Operacional - Matrix

- Contrato de 15 anos com possibilidade de renovação pelo mesmo período
- 11 UFVs operacionais com geração em linha com o projetado
- Descontos entre 26% ~ 29% da tarifa B3 convencional em vigência

Operacional - Delta

- Contrato de 10 anos com possibilidade de renovação pelo mesmo período
- 4 UFVs operacionais com geração em linha com o projetado
- Descontos de 22,35% da tarifa B3 convencional em vigência

OFTTAKER	Duração Média de Contrato	Volume contratado
Offtakers de confiabilidade e qualidade de crédito avaliada pelo gestor	13,6 anos de duração média dos contratos	50,25 MWp

Fonte: Mirai

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset



Agenda

1. Sumário da Operação
2. EQI Asset
3. O mercado
4. Companhia vendedora dos ativos
5. Detalhamento dos Offtakers
6. *Termsheet & Projeção financeira*
7. Fatores de Risco

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fundo e da Oferta

Data Esperada | Registro da Oferta	01/12/2025
Volume da Oferta	R$ 355.000.000,00
Prazo do Fundo	5 + 2 anos *
Público alvo	Investidores qualificados
Taxa gestor	0,50% a.a.
Taxa administrador / custódia	0,15% a.a.
Taxa de performance	20% do retorno acima de IPCA + 11%
Retorno Esperado	IPCA + 11% a.a.
Administrador	BTG Pactual
Gestor	EQI Asset
Distribuidor	EQI Investimentos
Destinação dos Recursos	Aquisição de ativos imobiliários de geração distribuída fotovoltaica

As expectativas de retorno não representam e não devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. a classe única não conta com garantia do administrador, do coordenador líder, da gestora, da instituição participante, de qualquer mecanismo de seguro, ou do fundo garantidor de créditos – FGC
(*) O fundo poderá também ser listado e ter prazo indeterminado

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



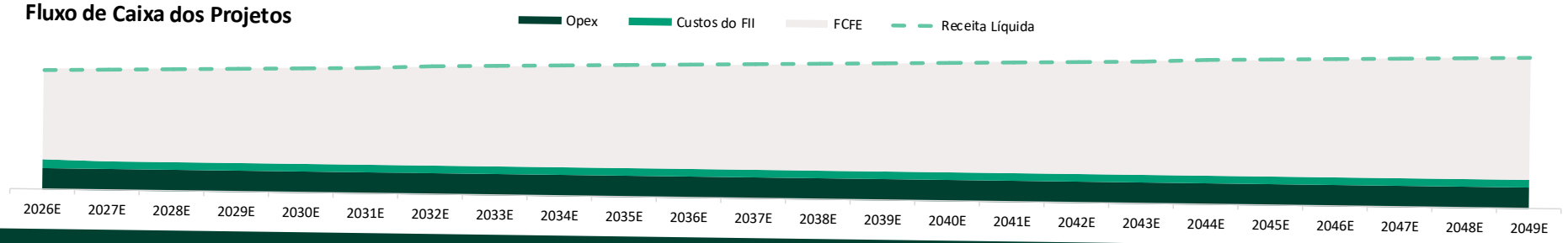
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Retornos Esperados aos Investidores

Fluxo Projetado 1º ano [4]		Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Receita [1]	R$ MM	-	3,5	3,9	3,6	3,4	3,2	3,6	4,0	4,1	4,2	3,6	3,8
(-) Despesas do Ativo [2]	R$ MM	-	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
(-) Despesas do Fundo [3]	R$ MM	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
(=) Distribuição mensal	R$ MM	-	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
(=) Distribuição/cota	**R$**	**-**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**	**8,76**
Dividend Yield			**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**	**0,88%**

[1] Receita proveniente da geração de energia das usinas adquiridas
[2] Opex (Segurança, arrendamento, O&M e seguro)
[3] ITBI, Fees, taxas regulatórias, serviços jurídicos e consultoria
[4] Período simulado de Jan/26 a Dez/26

Fluxo de Caixa dos Projetos



Retorno líquido ao investidor de IPCA + 11% a.a. carregando o ativo até o vencimento

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO; AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Matriz de Risco

Energia Real FII		
Etapa	**Riscos**	**Investidor**
Construção	Investimento em CAPEX (Equity + Dívida)	Mitigado
	Sobrecusto, atraso, conexão	Mitigado
	Performance dos ativo (período de ramp-up)	Mitigado
Operação	Geração/operação	Assume Proporcional
	Custos OPEX	Assume Proporcional
	Tarifa Energia	Assume Proporcional
Up Sides	N/A	***Upside* ilimitado**

Fonte: EQI Asset, na opinião do gestor.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Possíveis Upsides

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

Queda da NTN-B 35

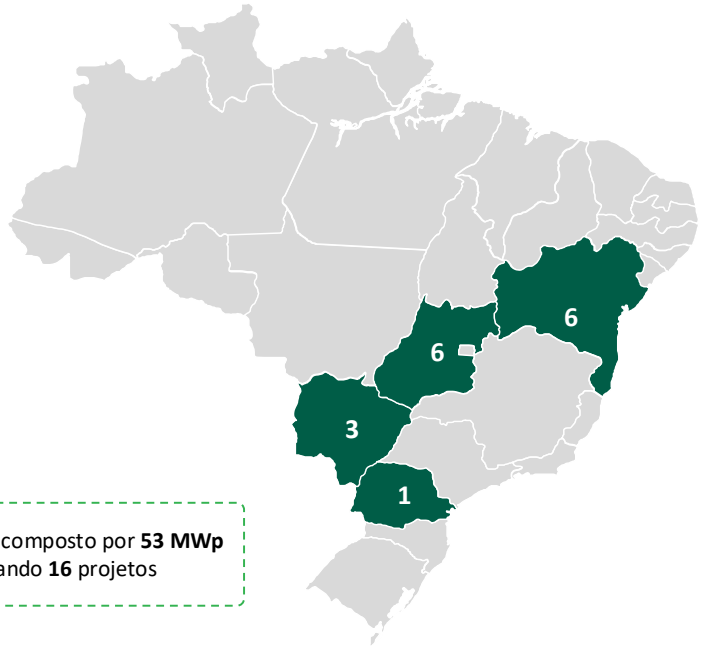
Diminuição da NTN-B referência (2035) pode aumentar o spread do *benchmark* com o retorno para o investidor

Alavancagem dos ativos

Capacidade de alavancagem dos ativos dentro do fundo podendo aumentar o retorno

Possibilidade de venda para estratégico

Na opinião do gestor, o mercado de ativos solares com benefício de GD1 segue aquecido, impulsionado pela escassez cada vez maior de projetos elegíveis



Portfólio alvo composto por **53 MWp** totalizando **16** projetos

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

As informações presentes neste Material Técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
Fonte: EQI Asset, na opinião do gestor.

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



Agenda

1. Sumário da Operação
2. EQI Asset
3. O mercado
4. Companhia vendedora dos ativos
5. Detalhamento dos Offtakers
6. Termsheet & Projeção financeira
7. *Fatores de Risco*

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(a) Risco de concentração no Fundo-Alvo. Nos termos do Regulamento, a Classe deverá manter alocado, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido nas Cotas do Fundo-Alvo. Alterações na condição econômico-financeira e na expectativa de desempenho ou resultado do Fundo-Alvo poderão, isolada ou cumulativamente, afetar negativamente o rendimento do investimento nas Cotas, de forma mais severa do que se a Classe adotasse uma estratégia de investimento de maior diversificação. O risco associado às aplicações de qualquer fundo de investimento é diretamente proporcional à concentração da sua carteira, sendo que, quanto maior essa concentração, maior será a sua vulnerabilidade.

(b) Risco relativo ao Fundo-Alvo. Nos termos do Regulamento, a Classe deverá manter alocado, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em Cotas do Fundo-Alvo. Os investimentos realizados pelo Fundo-Alvo poderão estar sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, bem como outros riscos diversos. O Regulamento não contém a descrição de todas as características, incluindo os riscos, do Fundo-Alvo.

(c) Riscos referentes às carteiras do Fundo-Alvo. O Fundo-Alvo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio em direitos creditórios originados no âmbito de operações realizadas entre cedentes e devedores, no segmento industrial, comercial, financeiro, imobiliário, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos pela legislação vigente e no regulamento do Fundo-Alvo. O investimento em tais direitos creditórios está sujeito a fatores de risco específicos, incluindo, mas não se limitando a:

(1) Risco de Crédito relativo aos Direitos de Crédito. Decorre da capacidade dos devedores dos direitos creditórios adquiridos pelo Fundo-Alvo em honrarem seus compromissos pontual e integralmente, conforme contratados. Em caso de instauração de pedido de falência, recuperação judicial, de plano de recuperação extrajudicial ou qualquer outro procedimento de insolvência dos devedores ou dos cedentes (coobrigados dos devedores), o Fundo-Alvo poderá não receber os direitos creditórios que compõem sua carteira, o que poderá afetar adversamente seus resultados e por consequência os resultados do Fundo, sendo certo que o Fundo-Alvo poderá adquirir direitos creditórios de cedentes em recuperação judicial, desde que tais direitos creditórios representem, no máximo, 8% (oito por cento) de seu patrimônio líquido.

(2) Risco de Crédito Relativo aos Ativos Financeiros. Decorrem da capacidade dos devedores e/ou emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes do Fundo-Alvo em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos desses emissores, provocando perdas para o Fundo-Alvo e para os seus cotistas, incluindo o Fundo. Ademais, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo-Alvo, acarretará perdas para o Fundo-Alvo, podendo esse, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos, podendo, por consequência impactar negativamente os resultados do Fundo.

(3) Risco de Descontinuidade do Fundo-Alvo. A continuidade do Fundo-Alvo pode ser comprometida, independentemente de qualquer expectativa por parte dos cotistas quanto ao tempo de duração de seus investimentos no Fundo-Alvo, em função da falta de continuidade das operações regulares dos cedentes e da falta de capacidade destes de originar direitos creditórios elegíveis para o Fundo-Alvo. Tendo em vista que a política de investimentos do Fundo estabelecida no Regulamento determina que o Fundo deve voltar-se, principalmente, à aplicação em Cotas do Fundo-Alvo, o Fundo poderá sofrer impactos negativos em função da descontinuidade do Fundo-Alvo investidos.

(4) Performance e Riscos Relacionados ao Cedente. De acordo com a estrutura do Fundo-Alvo, em cujas cotas o Fundo deverá investir, e durante o prazo de duração do Fundo, ocorrerão diversas cessões de direitos de crédito pelos cedentes ao Fundo-Alvo. Nenhuma garantia pode ser dada de que os cedentes continuarão atuando no ramo de atividade que atualmente possibilitam aos cedentes a originação dos direitos de crédito integrantes das carteiras do Fundo-Alvo. Portanto, o patrimônio líquido do Fundo-Alvo e, consequentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo, poderão ser afetados caso qualquer dos cedentes venha a interromper as atividades que resultam na originação dos direitos creditórios.

(5) Inadimplência dos Devedores do Fundo-Alvo e Possível Não Existência de Coobrigação ou Garantia dos Cedentes pela Solvência dos Direitos de Crédito. Parte dos cedentes de direitos de crédito ao Fundo-Alvo poderá ser responsável somente pela obrigação e formalização dos direitos de crédito cedidos ao Fundo-Alvo, não assumindo quaisquer responsabilidades pelo seu pagamento ou pela solvência dos clientes. Dessa forma, na hipótese de inadimplência, total ou parcial, por parte dos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

devedores no pagamento dos direitos de crédito, o Fundo-Alvo poderá sofrer impactos decorrentes do não pagamento dos valores correspondentes aos referidos direitos de crédito, proporcionando prejuízo para o Fundo-Alvo e, consequentemente, para seus cotistas, dentre os quais, o Fundo.

(6) Falhas de Procedimentos. Falhas nos procedimentos de cadastro, cobrança e fixação da política de crédito e controles internos adotados pelo Fundo-Alvo podem afetar negativamente a qualidade dos direitos de crédito passíveis de aquisição pelo Fundo-Alvo e sua respectiva cobrança, em caso de inadimplemento.

(7) Risco de Sistemas. Dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos dos devedores, cedentes, e dos prestadores de serviços para o Fundo-Alvo ocorrerão livre de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a aquisição, cobrança ou realização dos direitos de crédito poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho do Fundo.

(8) Risco de Instrumentos Derivativos. Embora o Fundo não realize operações no mercado de derivativos diretamente, a contratação pelo Fundo-Alvo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo-Alvo e seus cotistas, incluindo o Fundo. Mesmo para o Fundo-Alvo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um "hedge" perfeito ou suficiente para evitar perdas para o Fundo-Alvo.

(9) Riscos e custos de cobrança. Os custos incorridos pelo Fundo-Alvo com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança dos direitos creditórios e dos demais ativos integrantes de sua carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses ou garantias de seus condôminos, são de sua inteira e exclusiva responsabilidade, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que seja deliberado pelos seus cotistas em Assembleia Geral. A Administradora não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, caso os cotistas do Fundo-Alvo deixem de aportar os recursos necessários para tanto.

(10) Risco de mercado. Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo-Alvo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos do Fundo-Alvo sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas do Fundo-Alvo.

(11) Descasamento entre os Benchmarks Seniores e a meta de rentabilidade das Cotas do Fundo-Alvo e/ou as taxas dos Ativos Financeiros de Liquidez. A Classe poderá adquirir Cotas do Fundo-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez atrelados a taxas prefixadas e/ou a taxas pós fixadas distintas das taxas que compõem o Benchmark Sênior de uma ou mais Séries de Cotas Seniores. Caso as taxas que compõem os Benchmarks Seniores sejam superiores às taxas que remuneram ou atualizam o valor das Cotas do Fundo-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, não é possível garantir que o Patrimônio Líquido será suficiente para que o Valor Unitário das Cotas Seniores seja pago conforme os respectivos Benchmarks Seniores, de modo que a rentabilidade de tais Cotas poderá ser comprometida.

(12) Risco de rentabilidade dos ativos financeiros inferior à meta de rentabilidade das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino. A parcela do patrimônio do Fundo-Alvo não aplicada em direitos creditórios será aplicada em ativos financeiros, os quais podem apresentar valoração efetiva inferior à taxa utilizada como parâmetro de rentabilidade das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino, o que pode fazer com que os recursos do Fundo-Alvo se tornem insuficientes para pagar parte ou a totalidade das respectivas metas de rentabilidade previstas para as cotas seniores e as cotas subordinadas mezanino. Nessa hipótese, os cotistas do Fundo-Alvo poderão ter a rentabilidade de suas cotas afetadas negativamente, sendo certo que nem o Fundo-Alvo, nem o custodiante, nem o gestor, nem os consultores especializados, nem a administradora do Fundo-Alvo prometem ou asseguram rentabilidade aos cotistas do Fundo-Alvo.

(13) Risco relacionado a fatores macroeconômicos. O Fundo-Alvo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, os quais poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo-Alvo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos e/ou devedores. Tais fatos poderão prejudicar o pagamento de regastes.



Fatores de Risco

(14) Risco relativo à flutuação dos ativos financeiros. O valor dos ativos financeiros que integram a carteira do Fundo-Alvo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos financeiros, o patrimônio líquido do Fundo-Alvo pode ser afetado. A queda nos preços dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo-Alvo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos financeiros pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no patrimônio líquido do Fundo-Alvo.

(15) Riscos relativos aos efeitos da política econômica do Governo Federal. O Fundo-Alvo, seus prestadores de serviços e os cedentes estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial e, consequentemente, também na economia do País. As medidas adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem, em geral, controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, alterações nas taxas de juros, entre outras. Tais medidas, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do governo podem gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, podendo afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição de cotas e na liquidação dos direitos creditórios elegíveis do Fundo-Alvo.

(16) Risco de crédito dos devedores e dos cedentes coobrigados. Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento dos direitos creditórios (a) pelos devedores ou (b) pelos cedentes ou demais coobrigados do Fundo-Alvo, nos casos em que houver coobrigação. O inadimplemento pelos devedores, pelos cedentes ou demais coobrigados do Fundo-Alvo de suas obrigações perante o Fundo-Alvo poderá ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito dos devedores, dos cedentes ou demais coobrigados, conforme o caso, podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do Fundo-Alvo.

(17) Risco de concentração em ativos financeiros. É permitido ao Fundo-Alvo manter até 50% (cinquenta por cento) de sua carteira aplicada em ativos financeiros. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos financeiros, provocando perdas para o Fundo-Alvo e para os seus cotistas.

(18) Risco decorrente da ausência de garantia de pagamento dos direitos creditórios ou de coobrigação. Os cedentes do Fundo-Alvo somente se responsabilizam pela existência, liquidez e correta formalização dos direitos creditórios, não assumindo qualquer responsabilidade pelo pagamento dos direitos creditórios, exceto se assim expressamente previsto no respectivo contrato de cessão firmado com o Fundo-Alvo. Adicionalmente, os direitos creditórios não contarão com quaisquer garantias reais. Nem a administradora, o gestor, o consultor especializado, o agente de cobrança extraordinária do Fundo-Alvo ou quaisquer de seus respectivos controladores e sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, se responsabilizam, conforme o caso, subsidiária ou solidariamente, pelo pagamento dos direitos creditórios. Não existe, portanto, qualquer garantia ou certeza de que o pagamento será efetuado ou, caso o seja, de que será realizado nos prazos e pelos valores avençados.

(19) Risco decorrente da necessidade de cobrança extrajudicial e judicial dos direitos creditórios. Caso haja inadimplência por parte dos devedores, é possível que o Fundo-Alvo tenha que cobrar judicial ou extrajudicialmente dos direitos creditórios inadimplidos. Nada garante, contudo, que referida cobrança atingirá os resultados almejados, recuperando para o Fundo-Alvo o total dos direitos creditórios inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais ao Fundo-Alvo e aos cotistas. Os custos incorridos com os procedimentos extrajudiciais ou judiciais necessários à cobrança dos direitos creditórios inadimplidos e à salvaguarda dos direitos, das garantias e das prerrogativas dos cotistas são de inteira e exclusiva responsabilidade do Fundo-Alvo e, consequentemente, dos cotistas. A administradora, o gestor e os agentes de cobrança extraordinária não serão responsáveis, em conjunto ou isoladamente, por qualquer dano ou prejuízo sofrido pelo Fundo-Alvo ou por qualquer dos cotistas em decorrência da não propositura (ou do não prosseguimento), pelo Fundo-Alvo ou pelos cotistas, na hipótese acima descrita, de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à preservação de seus direitos e prerrogativas.

(20) Riscos relacionados à adimplência do cedente na hipótese de resolução de cessão. Nos termos do contrato de cessão firmado pelo Fundo-Alvo, existem hipóteses nas quais haverá recompra compulsória dos direitos creditórios pelo cedente, o que gera a obrigação do respectivo cedente de pagar ao Fundo-Alvo o preço estabelecido no contrato de cessão. Na ocorrência de tais eventos que



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

ensejam a recompra, é possível que o cedente não cumpra, por qualquer motivo, sua obrigação de pagamento do preço acordado, o que poderia afetar negativamente os resultados do Fundo-Alvo e/ou provocar perdas patrimoniais ao Fundo-Alvo e aos seus cotistas, incluindo o Fundo.

(21) Insuficiência da coobrigação em relação aos direitos creditórios cedidos. Os direitos creditórios cedidos podem contar com coobrigação dos respectivos cedentes ou demais coobrigados, os quais nesta hipótese são solidariamente responsáveis pela solvência dos devedores de tais direitos creditórios. Em caso de inadimplemento dos direitos creditórios, não há garantias de que, uma vez acionados, os cedentes ou demais coobrigados tenham condições de honrar com a coobrigação. Caso a coobrigação não seja exercida, a administradora, o gestor, o custodiante ou o consultor especializado não serão responsáveis, subsidiária ou solidariamente, pelo pagamento dos direitos creditórios e pela solvência dos devedores.

(22) Risco relativo à insuficiência de recursos em caso de liquidação antecipada do Fundo-Alvo. O Fundo-Alvo poderá ser liquidado antecipadamente em algumas hipóteses previstas em seu regulamento. Ocorrendo a liquidação antecipada, o Fundo-Alvo poderá não dispor de recursos para pagamento aos seus cotistas, incluindo o Fundo. Neste caso, (a) os cotistas poderiam ter suas cotas resgatadas em direitos creditórios; ou (b) o resgate das cotas ficaria condicionado (1) ao vencimento e ao pagamento, pelos devedores, das parcelas relativas aos direitos creditórios; ou (2) à venda dos direitos creditórios a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o patrimônio líquido do Fundo-Alvo. Nessas situações, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

(23) Risco de dependência do fluxo de pagamento dos direitos creditórios. Os pagamentos de resgates das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino, conforme o caso, em cada data de pagamento, dependerão exclusivamente do fluxo de pagamento dos direitos creditórios pelos respectivos devedores e do fluxo e valores dos ativos financeiros. Portanto, os cotistas somente receberão recursos, a título de resgate, se os resultados e o valor total da carteira do Fundo-Alvo assim permitirem.

(24) Risco de fungibilidade – depósito dos pagamentos fora da conta fiduciária. A estrutura do Fundo-Alvo não prevê o recebimento ordinário de valores decorrentes do pagamento ordinário dos direitos creditórios cedidos ao Fundo-Alvo por qualquer forma que não mediante depósitos nas contas fiduciárias ou na conta do Fundo-Alvo, realizados diretamente pelos devedores. Não obstante, quaisquer recursos recebidos de forma errônea pelos cedentes fora das contas fiduciárias ou da conta do Fundo-Alvo deverão ser transferidos para a conta do Fundo-Alvo no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, conforme obrigação assumida nos respectivos contratos de cessão. Nestas hipóteses, enquanto os recursos não forem transferidos ao Fundo-Alvo, o Fundo-Alvo estará correndo o risco de crédito das cedentes, e caso haja qualquer evento de crédito das cedentes, tais como falência ou outros procedimentos de proteção de credores, o Fundo-Alvo poderá não receber os valores que lhe são devidos, e poderá ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo as cedentes, os valores depositados nas contas fiduciária poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo ao Fundo-Alvo e aos cotistas.

(25) Risco de fungibilidade – intervenção, liquidação, falência ou aplicação de regimes similares à Instituição Autorizada nas quais as contas bancárias do Fundo-Alvo serão mantidas. Na hipótese de intervenção da Instituição Autorizada nas quais as contas bancárias do Fundo-Alvo são mantidas, é possível que o repasse dos recursos provenientes dos direitos creditórios não ocorra no prazo esperado. Em caso de liquidação, de falência ou de aplicação de regimes similares a tais instituições, haverá a possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente serem recuperados por meio de pedido de restituição. Em ambos os casos, o patrimônio do Fundo-Alvo poderá sofrer perdas e a rentabilidade das cotas poderá ser afetada negativamente.

(26) Risco de irregularidades nos documentos comprobatórios. O custodiante, ou terceiro por ele contratado, realizará a verificação da regularidade dos documentos comprobatórios. Considerando que tal verificação é realizada por amostragem e tão somente após a cessão dos direitos creditórios ao Fundo-Alvo, a carteira do Fundo-Alvo poderá conter direitos creditórios cuja documentação apresente irregularidades, o que poderá obstar o pleno exercício pelo Fundo-Alvo das prerrogativas decorrentes da titularidade dos direitos creditórios. O custodiante poderá contratar empresas especializadas, de comprovada competência e idoneidade, para realizar a guarda física e/ou eletrônica, manutenção, armazenamento, organização e digitalização dos documentos comprobatórios, as quais estarão sob inteira responsabilidade do custodiante, permanecendo as empresas como fiéis depositárias dos documentos comprobatórios, não havendo, portanto, qualquer superposição de funções entre o custodiante e eventuais terceiros contratados por este. Neste caso, as empresas especializadas contratadas terão a obrigação de permitir ao custodiante ou terceiros por eles indicados livre acesso à referida documentação. Todavia, a guarda de tais documentos por terceiros contratados pode



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

representar dificuldade adicional à verificação da devida formalização dos direitos creditórios cedidos ao Fundo-Alvo, pelo fato de os terceiros contratados estarem localizados em endereços distintos do endereço do custodiante.

(27) Risco operacional de sistemas. Os direitos creditórios são processados por meio das plataformas, não tendo as cedentes, a administradora ou o gestor controle sobre tal processamento. Assim, qualquer falha ou alteração neste sistema pode atrasar ou reduzir o desconto dos vencimentos dos devedores ou seu repasse ao Fundo-Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade e o patrimônio do Fundo-Alvo podem ser afetados negativamente enquanto persistir o problema no sistema, ou até que todos os valores sejam devidamente repassados.

(28) Risco operacional de cobrança. A titularidade dos direitos creditórios é do Fundo-Alvo e, portanto, o Fundo-Alvo, por meio do custodiante, detém o direito de cobrar os respectivos devedores inadimplentes. Não obstante a responsabilidade do custodiante pela cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, os consultores especializados serão contratados pela administradora para atuar como agentes de cobrança extraordinária do Fundo-Alvo, dispondo de poderes para cobrar os devedores inadimplentes judicialmente ou extrajudicialmente. Embora haja mecanismos de controle quanto à forma como a cobrança deva ser feita, não há garantias de que os agentes de cobrança extraordinária desempenharão tal cobrança da mesma forma e com o mesmo grau de eficiência com que o legítimo proprietário dos direitos creditórios a desempenharia. O insucesso na cobrança dos direitos creditórios inadimplidos poderá acarretar perdas para o Fundo-Alvo e seus cotistas.

(29) Risco de irregularidades na formalização da cessão de direitos creditórios. Tendo em vista o volume de operações de cessão de direitos creditórios e a possível guarda eletrônica dos documentos comprobatórios, a cessão dos direitos creditórios pode não ser formalizada corretamente, o que pode afetar a cobrança dos direitos creditórios pelo Fundo-Alvo, incluindo a cobrança e a realização dos direitos creditórios inadimplidos. A ausência de formalização poderá fazer com que a eficácia da cessão dos direitos creditórios seja questionada, podendo ocasionar atraso no pagamento ou não-pagamento dos respectivos direitos creditórios cedidos ao Fundo-Alvo e que, por sua vez, poderá impactar a rentabilidade das cotas. Ademais, as obrigações de qualquer das cedentes ou o eventual início de qualquer procedimento de falência, insolvência, renegociação ampla de dívidas, dissolução, liquidação ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou benefício legal similar, poderão eventualmente atingir os direitos creditórios cedidos ao Fundo-Alvo, cuja cessão não tenha sido formalizada corretamente, por não caracterizarem uma cessão perfeita e acabada.

(30) Risco de descontinuidade. O Fundo-Alvo poderá ser liquidado antecipadamente na ocorrência de determinados eventos, por deliberação da assembleia geral ou em caso de determinação da CVM. Adicionalmente, as cotas podem ser objeto de resgate compulsório, nos termos do item 12.11 do regulamento do Fundo-Alvo. Deste modo, os cotistas poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo-Alvo, não sendo devida pelo Fundo-Alvo, pela administradora/custodiante, pela controladora, pelos distribuidores, pelo gestor, pelos consultores especializados ou pelas cedentes, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(31) Risco de ausência de aquisição constante de direitos creditórios. Os cedentes não se encontram obrigados a ceder direitos creditórios ao Fundo-Alvo. Desta forma, pode não haver direitos creditórios disponíveis para cessão quando solicitado pelo Fundo-Alvo. A existência do Fundo-Alvo no tempo dependerá da manutenção do fluxo de cessão de direitos creditórios pelos cedentes ao Fundo-Alvo.

(32) Risco decorrente da multiplicidade de cedentes. O Fundo-Alvo está apto a adquirir direitos creditórios de titularidade de múltiplos cedentes. Tais cedentes não são previamente conhecidos pelo Fundo-Alvo, pelo gestor, pela administradora e/ou pelo custodiante, de forma que eventuais problemas de natureza comercial entre os cedentes e os respectivos devedores podem não ser previamente identificados pelo Fundo-Alvo, pelo gestor, pela administradora e/ou pelo custodiante. Caso os direitos creditórios integrantes da carteira do Fundo-Alvo não sejam pagos integralmente pelos respectivos devedores em decorrência de qualquer problema de natureza comercial entre o devedor e o respectivo cedente, tais como (i) defeito ou vício do produto ou (ii) devolução do produto que resulte no cancelamento da respectiva venda e os respectivos cedentes não restituam ao Fundo-Alvo o montante em moeda corrente nacional correspondente ao valor dos referidos direitos creditórios elegíveis, os resultados do Fundo-Alvo poderão ser afetados negativamente. Além disso, o Fundo-Alvo está sujeito aos riscos específicos de cada cedente, incluindo, por exemplo, e se aplicável, os riscos relacionados à natureza cíclica do respectivo setor de atuação, aos custos, suprimentos e concorrência no mercado de atuação, riscos operacionais específicos de cada cedente, legislação ambiental (quando aplicável), efeitos da política econômica do governo. Na medida em que há



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

múltiplos cedentes que não são previamente conhecidos, não há como identificar e individualizar previamente tais riscos.

(33) Risco decorrente da forma de manifestação de vontade dos cedentes. A manifestação de vontade dos cedentes em relação ao contrato de cessão poderá se dar pela celebração de termo de adesão aos termos e condições de um contrato de cessão já existente. Em caso de questionamento judicial do cedente à referida adesão, o cedente poderá obter decisão favorável em relação à eventuais vícios em sua manifestação de vontade, podendo prejudicar a exequibilidade do contrato de cessão. Ainda, o contrato de cessão dispõe que podem ser celebrados aditamentos, com os quais o cedente expressamente concorda, sem que o cedente tenha, necessariamente, assinado tais aditamentos. nestes casos, é possível que o cedente questione sua vinculação aos termos do contrato de cessão aditado, podendo prejudicar a exequibilidade do contrato de cessão.

(34) Risco de chamada de recursos para pagamento de despesas com a defesa dos direitos dos cotistas. o Fundo-Alvo deve arcar com todos os custos relacionados à sua própria representação em ações judiciais movidas por devedores, sejam aquelas ajuizadas em face do próprio Fundo-Alvo e/ou das cedentes. Caso o Fundo-Alvo não possua recursos disponíveis suficientes para a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos, bem como aqueles necessários à cobrança dos direitos creditórios inadimplidos e dos ativos financeiros de sua titularidade e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os cotistas, em assembleia geral, poderão aprovar aporte de recursos ao Fundo-Alvo para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos. Nesses casos, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral de tal adiantamento e da assunção pelo titular das cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que o Fundo-Alvo venha a ser eventualmente condenado. Na hipótese de os cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando que a administradora/custodiante, as cedentes, o gestor, os consultores especializados, seus administradores, empregados e demais prepostos do Fundo-Alvo não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo-Alvo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

(35) A disseminação de doenças transmissíveis e os efeitos adversos na economia global e brasileira, nos negócios e nos resultados operacionais das cedentes, bem como na condição financeira dos devedores. A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da Covid-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatidade no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais das cedentes, bem como a condição financeira dos devedores. Com relação às cedentes, a disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de Covid-19, pode afetar diretamente suas operações. Por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios das cedentes, dispensas temporárias de colaboradores das cedentes das suas instalações, além de interrupções nos seus negócios, o que pode afetar adversamente a originação de novos direitos creditórios elegíveis. Eventos que impactem negativamente a originação de novos direitos creditórios elegíveis, tais como os descritos acima, podem prejudicar a continuidade do Fundo-Alvo. No que diz respeito aos devedores, o efeito adverso na economia global e brasileira ocasionado pelo surto de doenças transmissíveis, como o do Covid19, pode afetar diretamente a capacidade financeira e solvência dos devedores. Como consequência, é possível que haja um aumento considerável da inadimplência dos direitos creditórios integrantes da carteira do Fundo-Alvo, afetando negativamente os resultados do Fundo-Alvo e/ou provocando perdas patrimoniais.

(36) Risco relacionado às condições de cessão e aos critérios de elegibilidade. Ainda que os direitos creditórios atendam à todas as condições de cessão e critérios de elegibilidade, não é possível assegurar que as condições de cessão e os critérios de elegibilidade previstos no regulamento do Fundo-Alvo serão suficientes para garantir o pagamento dos direitos creditórios. caso os direitos creditórios não sejam pontualmente pagos pelos devedores ou os direitos creditórios não tenham a realização esperada pelo Fundo-Alvo, o patrimônio líquido do Fundo-Alvo poderá ser afetado negativamente.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(37) Risco de não entrega dos documentos comprobatórios cedidos. A totalidade dos documentos comprobatórios deverá ser disponibilizada ao custodiante nos prazos previstos no regulamento do Fundo-Alvo. Caso as cedentes deixem de cumprir tal obrigação, no todo ou em parte, o Fundo-Alvo poderá encontrar dificuldades para efetuar a cobrança dos direitos creditórios cujos documentos comprobatórios não tenham sido entregues ao Fundo-Alvo.

(38) Risco relacionado à ausência de notificação aos devedores. A cessão dos direitos creditórios ao Fundo-Alvo não será notificada previamente aos devedores por outra forma que não por meio das plataformas, cuja operação não está sob o controle de quaisquer dos prestadores de serviço do Fundo-Alvo. Na hipótese em que a cessão dos direitos creditórios seja questionada e/ou os devedores efetuarem quaisquer pagamentos de direitos creditórios diretamente às cedentes, o Fundo-Alvo poderá não ter direito de demandar diretamente ao devedor que efetue novamente o pagamento, cabendo ao Fundo-Alvo tão somente um direito de ação para cobrança da cedente em questão dos valores indevidamente recebidos. Ao custodiante não é imputada qualquer responsabilidade pelo não repasse por parte das cedentes dos créditos recebidos diretamente dos devedores, seja em momento pré ou pós a notificação. Caso haja necessidade de notificação e o Fundo-Alvo, por qualquer motivo, não consiga efetuar a notificação de todos os devedores, os direitos creditórios relativos aos devedores não notificados poderão não ser recebidos, ou ser recebidos com atraso, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo-Alvo.

(39) Risco de invalidade ou ineficácia da cessão. A cessão de direitos creditórios para o Fundo-Alvo pode ser invalidada ou tornada ineficaz, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo-Alvo, caso seja realizada em (a) fraude contra credores, inclusive da massa, se no momento da cessão as cedentes estiverem insolventes ou se passem ao estado de insolvência; (b) fraude de execução, caso (1) quando da cessão, as cedentes sejam sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-las à insolvência; ou (2) sobre os direitos creditórios cedidos ao Fundo-Alvo pendesse demanda judicial fundada em direito real; e (c) fraude à execução fiscal, se as cedentes, quando da celebração da cessão de direitos creditórios, sendo sujeito passivo por débito para com a fazenda pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispusesse de bens para total pagamento da dívida fiscal. Não obstante, a administradora/custodiante, o gestor e os consultores especializados não realizarão a verificação das hipóteses acima em cada cessão de direito creditório e não poderão ser responsabilizadas em caso de invalidação ou ineficácia da cessão de um direito creditório ao Fundo-Alvo.

(40) Risco de eventuais restrições de natureza legal ou regulatória. O Fundo-Alvo poderá estar sujeito a riscos, exógenos ao controle da administradora, advindos de eventuais restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória que podem afetar a validade da constituição e/ou da cessão dos direitos creditórios para o Fundo-Alvo. Na hipótese de tais restrições ocorrerem, o fluxo de cessões de direitos creditórios ao fundo poderá ser interrompido, podendo, desta forma, comprometer a continuidade do Fundo-Alvo e o horizonte de investimento dos cotistas. Além disso, os direitos creditórios já integrantes da carteira do Fundo-Alvo podem ter sua validade questionada, podendo acarretar, desta forma, prejuízos aos cotistas.

(41) Risco de não obtenção do tratamento tributário mais benéfico. O gestor envidará seus melhores esforços para que seja aplicado ao Fundo-Alvo e aos cotistas o tratamento tributário aplicável aos fundos de longo prazo. No entanto, em razão de eventos que estão fora do controle do gestor, incluindo, sem limitação, as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo-Alvo previstas no regulamento do Fundo-Alvo, é possível que o Fundo-Alvo e os cotistas não gozem do tratamento tributário mais benéfico, atribuído aos fundos de longo prazo. Tal situação poderá acarretar um impacto adverso na rentabilidade líquida decorrente do investimento nas cotas.

(42) Risco de bloqueio da conta principal do Fundo-Alvo. Os recursos devidos ao Fundo-Alvo serão direcionados para a conta principal do Fundo-Alvo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da(s) instituição(ões) financeira(s) na(s) qual(is) são mantidas a conta principal do Fundo-Alvo, há a possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente serem recuperados pelo Fundo-Alvo por via judicial, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

(43) Risco de bloqueio de conta fiduciária. Cada conta fiduciária para a qual serão direcionados os recursos decorrentes do pagamento dos direitos creditórios poderá ser bloqueada, entre outras hipóteses, (i) no caso de falência da respectiva cedente ou da liquidação ou intervenção judicial do agente de conta fiduciária e (ii) caso sejam proferidas decisões judiciais em demandas movidas em face da respectiva cedente determinando o bloqueio. Em qualquer destas hipóteses, tais recursos de titularidade do Fundo-Alvo somente poderão ser recuperados via judicial. Esta recuperação poderá levar tempo para ser efetivada ou não ter sucesso, o que afetaria a rentabilidade do Fundo-Alvo e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

Fatores de Risco

(44) Risco da cobrança judicial e extrajudicial. Em se verificando o não pagamento dos direitos creditórios integrantes da carteira do Fundo-Alvo, poderá haver cobrança judicial e/ou extrajudicial dos valores devidos. Não há, contudo, garantia de que, em qualquer uma dessas hipóteses, as referidas cobranças atingirão os resultados almejados, nem de que o Fundo-Alvo recuperará a totalidade dos valores inadimplidos, o que poderá implicar perdas patrimoniais ao Fundo-Alvo.

(45) Risco de inexistência de rendimento predeterminados. As cotas serão valoradas todo Dia Útil, conforme os critérios descritos no regulamento do Fundo-Alvo. Tais critérios visam definir qual parcela do patrimônio líquido deve ser prioritariamente alocada nas cotas seniores e nas classes de cotas subordinadas, na hipótese de resgate das cotas, e não representam, nem deverão ser considerados promessa ou garantia de rentabilidade aos cotistas. Portanto, os cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira do Fundo-Alvo assim permitirem.

(46) Risco da concentração dos investimentos do Fundo-Alvo em direitos creditórios. O Fundo-Alvo poderá ter até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em direitos creditórios. Nesse contexto, não será possível uma ampla diversificação dos investimentos realizados pelo Fundo-Alvo, sendo estes concentrados em uma espécie primordial de investimento (direitos creditórios). Como a possibilidade de perda de patrimônio do Fundo-Alvo é diretamente proporcional à concentração das aplicações em uma ou em poucas modalidades de investimento, caso, por qualquer motivo, os devedores atrasem ou deixem de pagar parte ou a totalidade do montante devido ao Fundo-Alvo, a rentabilidade do Fundo-Alvo poderá ser afetada negativamente.

(47) Risco de execução de direitos creditórios representados por notas fiscais eletrônicas. O Fundo-Alvo pode adquirir direitos creditórios formalizados por notas fiscais eletrônicas. A nota fiscal eletrônica não é um título executivo extrajudicial, e, portanto, a cobrança judicial dos direitos creditórios inadimplidos não poderá beneficiar-se da celeridade de um processo de execução, ficando ressalvada a cobrança pelas vias ordinárias, por meio da propositura de ação de cobrança ou ação monitória, por exemplo. A cobrança judicial dos direitos creditórios, por via não executiva, normalmente é mais demorada do que uma ação executiva. A cobrança por via ordinária e/ou monitória impõe ao credor a obrigação de obter, em caráter definitivo, um título executivo reconhecendo a existência do crédito e seu inadimplemento, para que tenha início a fase de execução de sentença. A demora na cobrança pelas vias ordinárias acarreta o risco de o devedor não mais possuir patrimônio suficiente para honrar suas obrigações à época em que processo de cobrança for concluído. Para a propositura de demanda de cobrança e/ou monitória, poderão ser necessários documentos e informações adicionais que deverão ser fornecidos pelas cedentes à época, os quais, caso não apresentados ou apresentados extemporaneamente, poderão obstar ou prejudicar a cobrança judicial ou extrajudicial dos direitos creditórios inadimplidos.

(48) Documentos eletrônicos. As notas fiscais eletrônicas emitidas por cada cedente e armazenadas eletronicamente em sistema próprio da Receita Federal, permanecem disponíveis para consulta no website da Receita Federal pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias. Após transcorrido este prazo, a consulta a tais notas fiscais eletrônicas será substituída pela prestação de informações parciais que identifiquem a respectiva Nota Fiscal Eletrônica, sendo que tais informações parciais ficarão disponíveis por prazo determinado estabelecido pela Receita Federal. Assim, poderá haver dificuldades no exercício pleno pelo Fundo-Alvo das prerrogativas decorrentes da titularidade dos direitos creditórios integrantes de sua carteira.

(49) Risco de sucumbência. Os documentos comprobatórios representados exclusivamente por notas fiscais eletrônicas não são aptos para comprovar por si só que os produtos fornecidos ou os serviços prestados pelas cedentes aos devedores foram efetivamente entregues/prestados. Sendo assim, o Fundo-Alvo poderá ser condenado ao pagamento de verbas sucumbenciais (i.e., custas judiciais e a sucumbência) caso, no curso da cobrança judicial dos direitos creditórios inadimplidos e/ou de qualquer outro procedimento judicial por este instaurado, o juízo competente decida que o Fundo-Alvo não faz jus à tutela jurisdicional solicitada. Tal fato, dentre outras situações, poderá ocorrer caso, após a instrução de ação ordinária de cobrança e/ou uma ação monitória, o Fundo-Alvo não consiga evidenciar que os respectivos direitos creditórios inadimplidos realmente existem e são válidos.

(50) Risco de descumprimento de obrigações. O Fundo-Alvo contará com os serviços do agente de cobrança extraordinária para cobrança e recuperação dos direitos creditórios inadimplidos. Caso o agente de cobrança extraordinária venha a descumprir suas obrigações previstas no contrato de cobrança, ou não desempenhe suas funções previstas no contrato de cobrança de forma diligente, o Fundo-Alvo e os cotistas serão negativamente afetados.

(51) Risco de ausência de histórico da carteira. O Fundo-Alvo poderá adquirir direitos creditórios



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

cedidos por diversos cedentes, e a carteira do fundo não possui histórico relevante. Não há qualquer garantia de performance da carteira do Fundo-Alvo.

(52) Inexistência de Garantia de Rentabilidade. O indicador de desempenho adotado pelo Fundo-Alvo para a rentabilidade de cotas seniores e de cotas subordinadas mezanino é apenas uma meta estabelecida pelo Fundo-Alvo, não constituindo garantia mínima de rentabilidade aos investidores. Caso os ativos do Fundo-Alvo, incluindo os direitos de crédito, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das cotas seniores e/ou das cotas subordinadas mezanino, a rentabilidade dos cotistas será inferior à meta indicada no regulamento. Dados de rentabilidade verificados no passado com relação a qualquer fundo de investimento em direitos creditórios no mercado, ou ao próprio Fundo-Alvo, não representam garantia de rentabilidade futura.

(53) Resgate Condicionado das Cotas. As principais fontes de recursos do Fundo-Alvo para efetuar o resgate de suas cotas que venham a ser solicitados pelos cotistas decorrem do pagamento dos direitos de crédito e ativos financeiros pelos respectivos devedores e contrapartes, conforme o caso. Após o recebimento destes recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, extrajudicial e judicial, dos referidos ativos, o Fundo-Alvo pode não dispor de quaisquer outros recursos para efetuar o resgate das cotas.

(54) Liquidação Antecipada do Fundo-Alvo. O regulamento do Fundo-Alvo prevê hipóteses nas quais o Fundo-Alvo poderá ser liquidado antecipadamente. Ocorrendo qualquer uma dessas hipóteses, o Fundo-Alvo pode não dispor de recursos para pagamento aos cotistas. Desse modo, os cotistas poderão não receber a rentabilidade que o Fundo objetiva ou mesmo sofrer prejuízo no seu investimento, não conseguindo recuperar o capital investido nas cotas, e, ainda que recebam o capital investido, poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada até então pelo Fundo-Alvo. Nesse caso, não será devida pelo Fundo-Alvo ou qualquer parte contratualmente relacionada, incluindo a administradora, o custodiante e o gestor, qualquer multa, indenização ou penalidade. Além disso, não existe mercado ativo e organizado para negociação dos direitos de crédito, o que torna o resgate das cotas sujeito à liquidação dos direitos de crédito e/ou dos ativos financeiros. A administradora, o custodiante e o gestor estão impossibilitados de assegurar que os resgates das cotas ocorrerão conforme previsto no regulamento, não sendo devido, nesta hipótese, pelo Fundo -Alvo ou qualquer outra parte, incluindo a administradora, o gestor e o custodiante, qualquer multa, indenização ou penalidade de qualquer natureza.

(55) Aprovação dos Titulares de Cotas Subordinadas Junior. O Capítulo XXI do regulamento do Fundo-Alvo estabelece a necessidade de aprovação de titulares de 51% (cinquenta e um por cento) das cotas subordinadas júnior em determinadas deliberações da assembleia geral, incluindo, sem limitações: (i) aprovação de qualquer alteração ao regulamento e aos demais documentos da operação; (ii) aprovação da contratação e/ou substituição do gestor; e (iii) aprovação da substituição do custodiante, da empresa de auditoria e da agência de classificação de risco. Tal direito dos titulares das cotas subordinadas júnior é mais amplo do que a regra geral de quórum de deliberação nas assembleias gerais de cotistas prevista na Resolução CVM nº 175/2022, que estabelece que as deliberações são tomadas pela maioria de cotas dos cotistas presentes na assembleia geral. Referido direito dos titulares das cotas subordinadas júnior pode impedir a aprovação de matérias essenciais aos interesses dos titulares das cotas seniores, das cotas subordinadas mezanino A, das cotas subordinadas mezanino B, das cotas subordinadas mezanino C e das cotas subordinadas mezanino D.

(56) Risco de Descontinuidade (Não-Originação de Direitos de Crédito). O gestor é responsável pela seleção dos direitos de crédito a serem adquiridos pelo Fundo-Alvo, sendo que nenhum direito de crédito poderá ser adquirido pelo Fundo-Alvo se não for previamente analisado e selecionado pelo gestor. Apesar de o regulamento do Fundo-Alvo prever eventos de avaliação e eventos de liquidação relativos à renúncia, substituição ou outros eventos relevantes relacionados ao gestor, caso o gestor tenha dificuldade em desenvolver suas atividades de análise e seleção de direitos de crédito, os resultados do Fundo-Alvo poderão ser adversamente afetados.

(57) Falha na verificação dos Critérios de Elegibilidade. Falhas na verificação dos critérios de elegibilidade podem ocorrer, fazendo com que o Fundo-Alvo adquira direitos de crédito em desacordo com o regulamento, podendo gerar perdas ao Fundo-Alvo e consequentemente aos seus cotistas.

(58) Inexistência dos Documentos Comprobatórios. Como a verificação dos documentos comprobatórios dos direitos de crédito é feita após a liquidação financeira da cessão, existe o risco de sua inexistência, o que pode gerar perdas ao Fundo-Alvo e consequentemente aos seus cotistas.

(59) Irregularidades dos Documentos Comprobatórios e falta de documentos para o processo de execução. Os documentos comprobatórios podem eventualmente conter irregularidades, como falhas na sua elaboração e erros materiais, ou mesmo não estarem completos. Por este motivo, a

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Fatores de Risco

cobrança judicial dos direitos de crédito poderá não se beneficiar da celeridade de um processo de execução, ficando ressalvada a cobrança pelas vias ordinárias, por meio da propositura de ação de cobrança ou ação monitória, por exemplo. Dessa forma, a cobrança judicial dos direitos de crédito será mais demorada do que seria caso os documentos comprobatórios pudessem instruir uma execução judicial, uma vez que a cobrança pelas vias ordinárias impõe ao credor a obrigação de obter uma sentença transitada em julgado reconhecendo o inadimplemento do direito de crédito, para que, somente depois, essa sentença possa ser executada. Adicionalmente, para a instrução do pedido judicial de cobrança, poderão ser necessários documentos e informações que não são enviados ao Fundo-Alvo como, por exemplo, o comprovante de entrega de mercadoria, ou mesmo documentos e informações adicionais que deveriam ser fornecidos pela cedente ou devedor à época da cessão, os quais, uma vez não apresentados ou apresentados extemporaneamente, poderão obstar ou prejudicar a cobrança judicial dos direitos de crédito. Assim, o Fundo-Alvo poderá permanecer longo tempo sem receber os recursos oriundos dos direitos de crédito cedidos discutidos judicialmente, o que pode lhe causar prejuízo patrimonial. Ademais, o procedimento de cobrança dos direitos de crédito cedidos ao Fundo-Alvo pode se delongar. Tais hipóteses configurariam prejuízo para a rentabilidade e o patrimônio do Fundo-Alvo.

(60) Conciliação da cobrança. Dados os diferentes meios de cobrança e recebimento dos direitos de crédito adimplidos, o custodiante poderá ter dificuldades de conciliar os valores recebidos na cobrança com os respectivos direitos de crédito. Tais dificuldades poderão impossibilitar repasses não identificados ao Fundo-Alvo ou ocasionar repasses indevidos, podendo gerar perdas ao Fundo-Alvo e consequentemente aos seus cotistas.

(61) Risco de Originação. Registro dos Contratos de Cessão. A falta de registro do contrato de cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, em cumprimento do disposto no artigo 221 do Código Civil e nos artigos 129 e 130 da Lei 6.015/73, acarretará a ineficácia perante terceiros com relação às respectivas cessões. Eventuais questionamentos quanto a eficácia da cessão dos direitos de crédito poderá gerar perdas ao Fundo-Alvo e consequentemente aos seus cotistas.

(62) Recompra Facultativa. Nos termos do contrato de cessão e do regulamento, a cedente poderá realizar a recompra facultativa dos direitos de crédito inadimplidos. O exercício de tal faculdade poderá dificultar a determinação do perfil de inadimplência da carteira do Fundo-Alvo e, consequentemente, do risco de crédito a que o Fundo-Alvo está sujeito, o que pode acarretar distorção na apuração do desempenho dos direitos de crédito do Fundo-Alvo. Por outro lado, caso não ocorra tal recompra facultativa, o Fundo-Alvo terá de suportar, na hipótese de inadimplência dos devedores, uma parte ou a totalidade dos eventuais prejuízos decorrentes de tal inadimplência, o que pode comprometer a rentabilidade das cotas ou mesmo causar perdas ao patrimônio líquido.

(63) Verificação dos Critérios de Elegibilidade e no Dia Útil subsequente à cessão do Direito De Crédito ao Fundo. Em relação à janela de originação 2, conforme prevista no regulamento do Fundo-Alvo, a verificação e validação do atendimento dos direitos de crédito aos critérios de elegibilidade será realizada em até 1 dia útil imediatamente subsequente ao pagamento do preço de aquisição pelo Fundo-Alvo dos direitos creditórios. Nesse sentido, caso o gestor identifique que, na respectiva data de aquisição de um direito de crédito, referido direito de crédito não atendia ao critério de elegibilidade, haverá a respectiva resolução de cessão de tal direito de crédito, devendo o cedente observar o disposto no contrato de cessão, inclusive realizando o pagamento do preço da resolução de cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) ao Fundo-Alvo. Nessa hipótese, o cedente poderá não possuir recursos suficientes para realizar o pagamento do preço da resolução de cessão ao Fundo-Alvo, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo-Alvo e o rendimento das cotas. Adicionalmente, tendo em vista que o preço de aquisição dos direitos de crédito poderá ser pago ao cedente previamente à verificação do atendimento aos critérios de elegibilidade, é possível que, após a cessão e o pagamento do preço de aquisição pelo Fundo-Alvo ao cedente, verifique-se volume significante de direitos de crédito que não atendiam aos critérios de elegibilidade na sua correspondente data de aquisição, agravando o risco mencionado acima e causando prejuízo ao Fundo-Alvo e aos cotistas.

(64) Descumprimento do Contrato de Cessão. Em caso de não cumprimento ou interrupção da cessão de direitos de crédito pactuada nos termos do contrato de cessão, é possível que o Fundo-Alvo passe a apresentar excesso de liquidez e se desenquadre em relação às exigências de alocação de recursos em direitos de crédito. Essa hipótese poderia levar a prejuízos ao Fundo-Alvo ou até à sua liquidação antecipada.

(65) Riscos de Exequibilidade das Cédulas de Crédito Bancário. A cédula de crédito bancário é um título de crédito criado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. De acordo com essa lei, a cédula de crédito bancário caracteriza-se por ser um título executivo extrajudicial. Assim sendo, a execução das obrigações nela estipuladas em caso de inadimplemento dos devedores é mais célere. Entretanto, na



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

esfera judicial, existem decisões no sentido de que a cédula de crédito bancário não poderia ser considerada título executivo extrajudicial. Isso tendo por base o argumento de que a Lei nº 10.931/04 carece de validade, pois sua edição não obedeceu aos requisitos e preceitos de forma estabelecidos na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que lhe é hierarquicamente superior. Neste caso, a cédula de crédito bancário teria sua exequibilidade comprometida. Como o Fundo-Alvo, de acordo com sua política de investimento, pode adquirir direitos de crédito representados por cédulas de crédito bancário, há o risco de a exequibilidade de tais ativos ser judicialmente contestada, dificultando, desta forma, a cobrança e o recebimento dos respectivos valores.

(66) Risco de execução de Direitos de Crédito emitidos em caracteres de computador. O Fundo-Alvo pode adquirir direitos de crédito formalizados através de caracteres emitidos em computador, dentre eles a duplicata digital. Essa é uma modalidade recente de título cambiário que se caracteriza pela emissão em meio magnético, ou seja, não há a emissão da duplicata em papel. Não existe um entendimento uniforme da doutrina como da jurisprudência brasileira quanto à possibilidade do endosso virtual, isto porque a duplicata possui regras próprias segundo a "Lei Uniforme de Genebra" que limitariam a possibilidade de tais títulos serem endossados eletronicamente. Além disso, para promover ação de execução da duplicata virtual, o Fundo-Alvo deverá apresentar em juízo o instrumento do protesto por indicação, nesse sentido será necessário provar a liquidez da dívida representada no título de crédito, já que não se apresenta a cártula, uma vez que a cobrança e o pagamento pelo aceitante, no caso da duplicata digital, são feitos por boleto bancário. Dessa forma, o Fundo-Alvo poderá encontrar dificuldades para realizar a execução judicial dos direitos de crédito representados por duplicatas digitais.

(67) Notas Comerciais e Regularização. O Fundo-Alvo pode adquirir direitos creditórios materializados por meio de notas comerciais. Essa é uma modalidade é recente, possuindo uma legislação escassa a seu respeito e ausência de discussões/normativos relevantes perante órgãos regulatórios e Poder Judiciário, não existindo um entendimento uniforme da doutrina como da jurisprudência brasileira quanto como ela será tratada pelo mercado brasileiro, o que pode afetar nos aspectos de sua emissão, escrituração, comercialização e execução. Dessa forma, o Fundo-Alvo poderá encontrar dificuldades para realizar a execução judicial dos direitos creditórios representados por notas comerciais.

(68) Outros Riscos. Não há garantia de que a Classe seja capaz de gerar retornos para os cotistas. Não há garantia de que os cotistas receberão qualquer distribuição da classe de cotas. Consequentemente, investimentos na classe de cotas somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

(d) Risco de crédito relativo às Cotas do Fundo-Alvo. Decorre da capacidade do Fundo-Alvo de realizar o pagamento da amortização e do resgate das Cotas do Fundo-Alvo. A Classe sofrerá o impacto do não pagamento da amortização ou do resgate das Cotas do Fundo-Alvo. A Classe somente procederá à Amortização e ao resgate das Cotas em moeda corrente nacional na medida em que a amortização e o resgate das Cotas do Fundo-Alvo sejam pagos pelo Fundo-Alvo, e desde que os respectivos valores sejam transferidos à Classe, não havendo garantia de que, na hipótese de não recebimento desses valores, a Amortização e o resgate das Cotas ocorrerão integralmente conforme estabelecido no Regulamento e nos respectivos Anexos, Suplementos e demais documentos que os integrem, conforme aplicável. Nessas hipóteses, não será devido pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

Ainda, em caso de declaração judicial de insolvência do Fundo-Alvo, a Classe poderá não receber os pagamentos das Cotas do Fundo-Alvo que compõem sua Carteira, o que poderá afetar adversamente os resultados da Classe.

(e) Amortização condicionada das Cotas. A única fonte de recursos da Classe para efetuar o pagamento da Amortização ou do resgate das Cotas, conforme o caso, é a liquidação: (1) das Cotas do Fundo-Alvo; e (2) dos Ativos Financeiros de Liquidez, pelas respectivas contrapartes. Após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança, extrajudicial ou judicial, dos referidos ativos, a Classe não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar a Amortização ou o resgate das Cotas, conforme o caso, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas.

Ademais, a Classe está exposta a determinados riscos inerentes às Cotas do Fundo-Alvo e aos Ativos Financeiros de Liquidez e aos mercados em que são negociados, incluindo a eventual impossibilidade de alienar ativos em caso de necessidade, especialmente as Cotas do Fundo-Alvo, devido à inexistência de um mercado secundário líquido para a negociação dessa espécie de ativo. Considerando-se a sujeição do resgate das Cotas à liquidação das Cotas do Fundo-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros de Liquidez, conforme descrito acima, tanto o Administrador quanto o Gestor e o



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Custodiante estão impossibilitados de assegurar quando os resgates das Cotas ocorrerão, não sendo devido, nesta hipótese, pela Classe ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

(f) Classe fechada e restrições à negociação das Cotas. A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou da liquidação da Classe. Uma vez que o Prazo de Duração da Classe é indeterminado, o Cotista não terá liquidez em seu investimento na Classe, exceto (1) por ocasião das Amortizações e dos resgates, nos termos do Regulamento; (2) por meio da alienação de suas Cotas no mercado secundário; ou (3) na liquidação antecipada da Classe.

Atualmente, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento, e em especial, de fundos de investimento em direitos creditórios, apresenta baixa liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio ao Cotista.

Conforme disposto no Prospecto, as Cotas Ofertadas, a princípio, não serão depositadas para negociação em mercados organizados e poderão ser transferidas mediante termo de cessão e transferência. As Cotas Ofertadas objeto da Oferta não serão negociados em mercados organizados de bolsa ou balcão, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Ademais, as Cotas Ofertadas serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados. Assim, as Cotas Ofertadas poderão ser negociadas ou transferidas exclusivamente entre Investidores Qualificados.

Não serão constituídos fundos de liquidez nem celebrado contrato de estabilização de preços ou de formador de mercado para as Cotas Ofertadas. Não há qualquer garantia quanto à possibilidade de alienação das Cotas Ofertadas no mercado secundário ou ao seu preço de venda.

(g) Risco de concentração. O risco da aplicação na Classe possui forte correlação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração da Carteira, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial significativa que afete negativamente a rentabilidade das Cotas. Não é possível garantir que os limites de concentração contidos na Política de Investimentos, ainda que atendidos, serão suficientes que o Patrimônio Líquido não sofra perdas que possam afetar a rentabilidade das Cotas.

(h) Efeitos da política econômica do Governo Federal. A Classe, as Cotas do Fundo-Alvo, os Ativos Financeiros de Liquidez e o Fundo-Alvo estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial e, consequentemente, na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, entre outras. O negócio, a condição financeira e os resultados do Fundo-Alvo, os setores econômicos específicos em que atuam os cedentes dos direitos creditórios adquiridos pelo Fundo-Alvo, os Ativos Financeiros de Liquidez, bem como o pagamento da amortização e do resgate das Cotas do Fundo-Alvo podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas governamentais, bem como por: (1) flutuações das taxas de câmbio; (2) alterações na inflação; (3) alterações nas taxas de juros; (4) alterações na política fiscal; e (5) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil, ou os mercados internacionais.

Além disso, a Classe poderá realizar operações em mercados de derivativos, exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. Dessa forma, as oscilações acima referidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas. Medidas do Governo Federal para manter a estabilidade econômica, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do governo, podem gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, afetando adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados do Fundo-Alvo, bem como o pagamento da amortização e do resgate das Cotas do Fundo-Alvo.

(i) Liquidez relativa às Cotas do Fundo-Alvo. O Fundo-Alvo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas do Fundo-Alvo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou em virtude da liquidação das respectivas classes de cotas. Dessa forma, a Classe não terá liquidez em seu investimento nas Cotas do Fundo-Alvo, exceto (1) por ocasião das amortizações e dos resgates, nos termos do regulamento do Fundo-Alvo; (2) por meio da alienação de suas Cotas do Fundo-Alvo a terceiros, nos termos do item 4.12 do Anexo ao Regulamento; ou (3) na liquidação antecipada das respectivas classes de cotas.

Além disso, atualmente, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento, e em especial, de fundos de investimento em direitos creditórios, apresenta baixa liquidez, o que pode dificultar a venda

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Fatores de Risco

das Cotas do Fundo-Alvo ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda de patrimônio à Classe. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor ou do Custodiante em relação à possibilidade de venda das Cotas do Fundo-Alvo a terceiros ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída à Classe.

(j) Risco de pagamento antecipado das Cotas do Fundo-Alvo. As Cotas do Fundo-Alvo poderão ser amortizadas ou resgatadas antecipadamente, nas hipóteses previstas no regulamento do Fundo-Alvo e na legislação e na regulamentação aplicáveis. A ocorrência de pagamentos antecipados em relação às Cotas do Fundo-Alvo poderá ocasionar perdas à Classe. A ocorrência de amortização ou resgate antecipado das Cotas do Fundo-Alvo reduz o horizonte original de rendimentos esperados pela Classe de tais Cotas do Fundo-Alvo, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

(k) Risco de descaracterização do regime tributário aplicável à Classe. Nos termos da Lei nº 14.754/23, condicionado à alocação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido nas Cotas do Fundo-Alvo e ao enquadramento do Fundo-Alvo como entidade de investimento, além do atendimento aos demais requisitos previstos no artigo 19 da Lei nº 14.754/23, notadamente a alocação mínima de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio do Fundo-Alvo em direitos creditórios, observada a definição de "entidade de investimento" e de "direitos creditórios" conforme a regulamentação do Conselho Monetário Nacional, a Classe sujeitar-se-á ao "Regime Específico dos Fundos Não Sujeitos à Tributação Periódica" de trata a seção III da Lei nº 14.754/23. Não é possível garantir que todos os requisitos previstos na Lei nº 14.754/23 serão sempre atendidos, de modo que os rendimentos das aplicações na Classe poderão ficar sujeitos à tributação periódica prevista na seção II da Lei nº 14.754/23. Nessa hipótese, o Gestor buscará compor a Carteira com Cotas do Fundo-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez, conforme aplicável, que sejam compatíveis com a classificação do Fundo ou da Classe como um fundo de investimento de longo prazo para fins tributários, nos termos da legislação aplicável. Todavia, não é possível garantir que a Classe seja classificável como investimento de longo prazo para fins de aplicação do regime tributário a seus Cotistas.

(l) Risco de crédito relativo aos Ativos Financeiros de Liquidez. Decorre da capacidade de pagamento dos devedores e/ou emissores dos Ativos Financeiros de Liquidez e/ou das contrapartes da Classe em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos Ativos Financeiros de Liquidez e/ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e à liquidez dos Ativos Financeiros de Liquidez, provocando perdas para a Classe e para os Cotistas. Ademais, a falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Ativos Financeiros de Liquidez ou das contrapartes da Classe nas operações com tais ativos integrantes da Carteira acarretará perdas para a Classe, podendo esta, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

(m) Liquidez relativa aos Ativos Financeiros de Liquidez. Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira são negociados, incluindo quaisquer condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a riscos de liquidez dos Ativos Financeiros de Liquidez detidos pela Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos a resgates de suas Cotas e/ou poderá ser obrigada a se desfazer de tais Ativos Financeiros de Liquidez em condições menos favoráveis do que se não houvesse a referida situação de falta de liquidez.

(n) Liquidação antecipada do Fundo e da Classe. Observado o disposto no Regulamento, a Classe poderá ser liquidada antecipadamente, caso ocorra qualquer Evento de Liquidação, ou se assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo qualquer dos Eventos de Liquidação, poderá não haver recursos disponíveis em moeda corrente nacional para realizar o pagamento aos Cotistas, que poderão ser pagos com as Cotas do Fundo-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez detidos em Carteira, os quais estão sujeitos aos riscos apontados nos incisos (g) e (k) acima.

(o) Falhas operacionais. A subscrição, a aquisição, a cobrança e a liquidação das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez de titularidade da Classe dependem da atuação diligente do Administrador, do Gestor e do Custodiante. Qualquer falha de procedimento ou ineficiência do Administrador, do Gestor e do Custodiante poderá acarretar menor recebimento dos recursos devidos pelo Fundo-Alvo ou pelos emissores ou contrapartes dos Ativos Financeiros de Liquidez, levando à queda da rentabilidade da Classe. Adicionalmente, nada garante que a eventual cobrança judicial dos valores devidos à Classe levará à recuperação total das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, o que poderá implicar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Fatores de Risco

(p) Risco de sistemas. Dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos do Custodiante, do Administrador, do Gestor, da Classe, dos prestadores de serviços do Fundo-Alvo e do Fundo-Alvo se darão livres de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a subscrição, a aquisição, a cobrança ou a realização das Cotas do Fundo-Alvo poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Classe.

(q) Interrupção da prestação de serviços. O funcionamento da Classe depende da atuação conjunta e coordenada do Administrador, do Gestor e do Custodiante. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento da Classe. Ademais, caso o Administrador, o Gestor ou o Custodiante seja substituído, poderá haver um aumento dos custos da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

(r) Risco de intervenção ou liquidação judicial do Administrador. A Classe está sujeita ao risco dos efeitos de decretação de intervenção ou de liquidação judicial do Administrador e/ou do Custodiante, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, conforme alterada.

(s) Risco de fungibilidade. Em seu curso normal, as Cotas do Fundo-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez adquiridos pela Classe serão cobrados pelo Custodiante, sendo os recursos correspondentes recebidos diretamente na Conta da Classe. No caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência da instituição na qual seja mantida a Conta da Classe, os recursos nela depositados poderão ser bloqueados e não vir a ser recuperados, afetando negativamente o patrimônio da Classe.

(t) Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Além disso, as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que a Classe apresente Patrimônio Líquido negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer às Obrigações.

(u) Cobrança judicial ou extrajudicial das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez. No caso de inadimplemento das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, caberá ao Gestor diligenciar para que os procedimentos de cobrança extrajudicial ou judicial eventualmente necessários sejam adotados. Neste caso, além de a Classe incorrer em custos relacionados à cobrança, nada garante que a referida cobrança atingirá os resultados almejados, qual seja, a recuperação do valor integral das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe será afetada negativamente.

(v) Riscos e custos de cobrança. Os custos incorridos com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança das Cotas do Fundo-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses ou garantias dos Cotistas são de inteira e exclusiva responsabilidade da Classe, sempre observado o que seja deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a Classe não disponha de recursos suficientes, o Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas e coligadas ou outras sociedades sob controle comum, não são responsáveis, seja em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos. O ingresso em juízo submete, ainda, a Classe à discricionariedade e ao convencimento dos julgadores das ações.

Nas hipóteses descritas acima, a Assembleia Geral de Cotistas também poderá deliberar, observados os quóruns previstos no Regulamento, sobre a emissão de novas Cotas para aporte, pelos Cotistas, de recursos para que a Classe possa arcar com os compromissos assumidos. Assim, ao aplicar na Classe, o Cotista está sujeito ao risco de perda de parte ou da totalidade de seu patrimônio investido, podendo ser, inclusive, chamado a aportar recursos adicionais.

(w) Inexistência de garantia de rentabilidade. O Administrador, o Custodiante e o Gestor não garantem nem se responsabilizam pela rentabilidade da Classe. Caso os ativos da Classe, incluindo as Cotas do Fundo-Alvo, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade das Cotas poderá ser reduzida, inexistente ou, ainda, negativa. Dessa forma, existe a possibilidade de a Classe não possuir caixa suficiente para pagamento de suas despesas, caso em que os Cotistas poderão ser chamados para realizar novos aportes na Classe, nos termos do capítulo 14 do Anexo ao Regulamento. Dados de rentabilidade verificados no passado com relação a qualquer fundo de investimento em direitos creditórios no mercado, ou à própria Classe, não representam garantia de rentabilidade futura.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(x) Limitação do gerenciamento de riscos. A realização de investimentos na Classe expõe o investidor a riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esses sistemas de gerenciamento de riscos poderão ter sua eficiência reduzida.

(y) Observância do percentual mínimo do Patrimônio Líquido em Cotas do Fundo-Alvo. Não há garantia de que a Classe encontrará Cotas do Fundo-Alvo suficientes, que atendam ao Critério de Elegibilidade, para fazer frente à alocação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em Cotas do Fundo-Alvo. A continuidade da Classe depende da aquisição das Cotas do Fundo-Alvo.

(z) Oferta registrada sob o rito automático. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, não sujeitando-se à análise prévia da CVM. Assim, a CVM não analisou o Prospecto ou os demais documentos da Oferta. Da mesma forma, a Oferta não foi objeto de análise prévia da ANBIMA. Os investidores poderão estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse analisada previamente pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os investidores interessados em investir nas Cotas Ofertadas deverão ter conhecimento dos riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir suas próprias pesquisas e avaliações independentes sobre o Fundo, as Cotas Ofertadas e a Oferta.

(aa) O regime de colocação não garante a colocação das Cotas Ofertadas. A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas Ofertadas, nos termos da Resolução CVM nº 160/22. Será permitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja a colocação da Quantidade Mínima, não havendo a captação de recursos pelo Fundo por meio de fontes alternativas. Não sendo realizada a colocação da Quantidade Mínima durante o Período de Distribuição, a Oferta será cancelada. Não há qualquer garantia de que as Cotas Ofertadas serão efetivamente colocadas, total ou parcialmente.

(bb) Distribuição parcial das Cotas Ofertadas. Será permitida a distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja a colocação da Quantidade Mínima, com o cancelamento do saldo de Cotas Ofertadas não colocado. A eventual distribuição parcial das Cotas Ofertadas poderá reduzir a sua liquidez para negociação no mercado secundário. Ademais, os investidores deverão estar cientes de que a valorização das Cotas Ofertadas estará condicionada aos ativos que o Fundo conseguir efetivamente adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelos investidores variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas Ofertadas.

(cc) Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Será permitida a colocação das Cotas Ofertadas junto a Pessoas Vinculadas, desde que não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Ofertadas inicialmente ofertada, observado o disposto no Prospecto. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas Ofertadas disponível para os demais investidores, bem como afetar a liquidez das Cotas Ofertadas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as Cotas Ofertadas de sua titularidade fora de circulação. Não há qualquer garantia de que a colocação das Cotas Ofertadas junto a Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter as Cotas Ofertadas de sua titularidade fora de circulação.

(dd) Flutuação dos Ativos Financeiros de Liquidez. O valor dos Ativos Financeiros de Liquidez que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio da Classe poderá ser afetado. Não há garantia de que a queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira não se estenderá por períodos longos e/ou indeterminados.

(ee) Observância do percentual mínimo do Patrimônio Líquido em Cotas do Fundo-Alvo. Não há garantia de que a Classe encontrará Cotas do Fundo-Alvo suficientes, que atendam ao Critério de Elegibilidade, para fazer frente à alocação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido em Cotas do Fundo-Alvo. A continuidade da Classe depende da aquisição das Cotas do Fundo-Alvo.

(ff) Insuficiência do Critério de Elegibilidade. O Critério de Elegibilidade tem a finalidade de selecionar as Cotas do Fundo-Alvo passíveis de aquisição pela Classe. Não obstante tal Critério de Elegibilidade, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas do Fundo-Alvo que compõem a Carteira depende integralmente, mas não somente, da situação econômico-financeira do Fundo-Alvo. Dessa forma, a observância pelo Gestor do Critério de Elegibilidade não constitui garantia de pagamento das Cotas do Fundo-Alvo.

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

Fatores de Risco

(gg) Ausência de classificação de risco das Cotas. As Cotas não possuem classificação de risco emitida por agência classificadora de risco, uma vez que a Classe não será destinada ao público em geral. A ausência de classificação de risco das Cotas poderá dificultar a avaliação, por parte dos investidores, da qualidade do crédito representado pelas Cotas e da capacidade da Classe em honrar com os pagamentos das Cotas.

(hh) Possibilidade de conflito de interesses. As Cotas poderão ser adquiridas por investidores que sejam partes relacionadas ao Fundo-Alvo ou aos prestadores de serviços do Fundo-Alvo. Nessa hipótese, poderá haver situações de conflito de interesses entre os interesses desses investidores e o interesse dos demais Cotistas, podendo qualquer desses investidores, inclusive, aprovar deliberações contrárias aos interesses dos demais Cotistas caso sejam titulares da maioria das Cotas presentes às Assembleias de Cotistas.

(ii) Risco decorrente da precificação dos ativos. Os ativos integrantes da Carteira serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos para registro e avaliação conforme regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado dos Ativos Financeiros de Liquidez (mark-to-market), poderão causar variações nos valores dos ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

(jj) Emissão de novas Cotas. Caso a Classe venha a emitir novas Cotas, seja mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas e/ou por ato unilateral do Gestor, nos termos do Regulamento, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe ou Série, conforme o caso, poderá ser alterada, de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações ao Regulamento e demais matérias de competência da Assembleia de Cotistas.

(kk) Concentração das Cotas. Não há restrição quanto à quantidade máxima de Cotas que poderá ser detida por um mesmo Cotista. Assim, um único Cotista pode vir a deter parcela substancial das Cotas e, consequentemente, uma participação expressiva no Patrimônio Líquido. Tal fato poderá fragilizar a posição dos demais Cotistas em razão da possibilidade de certas deliberações na Assembleia de Cotistas virem a ser tomadas pelo Cotista "majoritário" em função de seus interesses próprios e em detrimento da Classe e dos Cotistas "minoritários".

(ll) Risco regulatório e judicial. Eventuais alterações ou novas normas ou leis aplicáveis à Classe, seus ativos e ao Fundo-Alvo, incluindo, mas não se limitando a aquelas referentes a tributos, bem como decisões judiciais ou jurisprudência aplicando as regulamentações existentes ou interpretando novas regulamentações, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela Classe e/ou pelo Fundo-Alvo. Ainda, nesse sentido, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores na regulação dos mercados, bem como alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como afetar adversamente a validade da emissão, da subscrição e da aquisição das Cotas do Fundo-Alvo, o comportamento dos ativos integrantes da Carteira e os fluxos de caixa a serem gerados. Na ocorrência de tais restrições, os fluxos de subscrição, aquisição e pagamento das Cotas do Fundo-Alvo poderão ser interrompidos, comprometendo a continuidade da Classe e o horizonte de investimento dos Cotistas.

(mm) Ausência de garantia. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos demais prestadores de serviços da Classe, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, de modo que é possível a perda total do capital investido pelos Cotistas ou mesmo a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos para a cobertura de eventuais prejuízos, nos termos do capítulo 14 do Anexo ao Regulamento.

(nn) Ausência de propriedade direta dos ativos. Os direitos dos Cotistas serão exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente à quantidade de Cotas detidas por cada um. Portanto, os Cotistas não terão qualquer direito de propriedade direta sobre as Cotas do Fundo-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da Carteira, ou mesmo sobre os direitos creditórios e os ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira do Fundo-Alvo.

(oo) Operações com derivativos. A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à Carteira e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade, até o limite do Patrimônio Líquido.

A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis às Cotas do Fundo-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez, alteração na política monetária,

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

Fatores de Risco

alteração da política fiscal aplicável à Classe, os quais poderão causar prejuízos para a Classe e os Cotistas.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQI asset

EQIASSET.COM.BR

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

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

ENERGIA REAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

GESTORA

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

