

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO **SUNO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 52.227.760/0001-30

Registro CVM/SRE/RFI/2023/0033, em 6 de dezembro de 2023

Código ISIN das Cotas: BRSNMECTF000

Código de Negociação das Cotas na B3: SNME11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

O **SUNO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 52.227.760/0001-30 (“Fundo”), representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). A carteira do Fundo é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”).

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de novas cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “Cotas”), nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), pelo rito de registro ordinário, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” ou “Oferta Pública” e “Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota (“Preço por Nova Cota”), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de até R\$ 146.250.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais) (“Montante da Oferta”), e contará (i) com a possibilidade de emissão adicional de até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada (“Cotas do Lote Adicional”) a serem eventualmente emitidas, nos termos dos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472, totalizando 18.750.000 (dezoito milhões e setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas considerando as Cotas do Lote Adicional, (ii) bem como com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 100.000 (cem mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 (“B3”), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,00 (dez reais) aos respectivos subscritores, considerando o Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição (“Preço de Subscrição”).

Considerando o Preço de Subscrição e a possibilidade de emissão das Cotas do Lote Adicional, o montante máximo da Oferta será de R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).

As Cotas da 2ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.

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

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM, CONFORME ITEM 5 DESTE PROSPECTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 22 DE NOVEMBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.



1. ÍNDICE

2.PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	5
2.1.Breve Descrição da Oferta.....	6
2.2.Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	6
2.3.Identificação do Público-Alvo.....	6
2.4.Indicação Sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados	7
2.5.Valor Nominal Unitário de Cada Cota e Custo Unitário de Distribuição	7
2.6.Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta.....	7
2.7.Quantidade de Cotas a Serem Ofertadas de Cada Classe e Subclasse, se for o caso	8
3.DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	9
3.1.Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente. 10	10
3.2.Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	11
3.3.No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
4.FATORES DE RISCO	12
4.1.Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao Emissor.....	13
4.1.1.Principais Fatores de Risco Associados à Oferta.....	13
4.1.2.Principais Fatores de Risco Associados ao Fundo.....	17
5.CRONOGRAMA.....	26
5.1.Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	27
6.INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	29
6.1.Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	30
6.2.Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	30
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) ..	30
6.4.Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	30
7.RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	31
7.1.Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	32
7.2.Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	32
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.....	32
8.OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	35
8.1.Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida.....	36
8.1.1.Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	36
8.1.2.Lote Adicional.....	36
8.1.3.Lote Suplementar.....	37
8.1.4.Taxa de Ingresso e Taxa de Saída	37
8.1.5.Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	37
8.2.Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	37
8.3.Autorizações necessárias à Emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	37
8.4.Regime de Distribuição	37
8.4.1.Plano de Distribuição	37
8.4.2.Oferta Não Institucional	39
8.4.3.Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	40
8.4.4.Oferta Institucional	41
8.4.5.Critério da Colocação da Oferta Institucional	41
8.4.6.Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	41
8.4.7.Procedimento de Alocação	42
8.4.8.Alocação e Liquidação da Oferta	42
8.5.Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	43
8.6.Admissão à Negociação em Mercado Organizado	43
8.7.Formador de Mercado.....	43
8.8.Contracto de Estabilização, quando aplicável	43
8.9.Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	43
9.VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	44
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	45
10.RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	46
10.1.Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	47
10.1.1.Relacionamento da Administradora com o Gestor.....	47
10.1.2.Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder	47
10.1.3.Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder	47
11.CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	48
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	49
11.1.1. Condições Precedentes da Oferta	49
11.1.2. Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais	51
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (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	51
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	52
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..	53
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	54
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	55
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	55
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	56
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	57
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	57
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	57
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	57
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	58
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	58
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	59
15.1. Outros Documentos e Informações que a CVM julgar necessários	60
16. TRIBUTAÇÃO	61
16.1. Considerações Gerais.....	62
16.2. Tributação Aplicável ao Fundo	62
16.3. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	62
17. DEFINIÇÕES	65
17.1. Definições.....	66

ANEXOS

ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE	64
ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR	67
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR	69
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER	72

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, podendo contar com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do 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 do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta, ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 102.564 (cento e duas mil e quinhentas e sessenta e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem documento de aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,25 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais e vinte e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 102.563 (cento e duas mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento (“Público-Alvo”).

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

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA (“DDA”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e, desde que totalmente integralizadas, para negociação, em mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Depois de as Novas Cotas estarem integralizadas, os seus titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Novas Cotas do Fundo neste mercado, sendo aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento do Fundo atinentes à admissão e negociação das Novas Cotas do Fundo na B3.

O Fundo é identificado para negociação das Cotas na B3 sob o código SNME11.

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

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

O Preço por Cota será de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A Taxa de Distribuição será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, nos termos do Art. 14, parágrafo único, do Regulamento, em um percentual fixo de 2,57% (dois vírgula cinquenta e sete por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta.

Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “(b)” a “(g)” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “(i)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Gestor. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O Montante da Oferta será no valor de R\$ 146.250.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão distribuídas, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na seção 11.2 deste Prospecto) serão aplicados, preponderantemente, nos ativos alvo indicados abaixo (“Ativos Alvo”):

- I. quaisquer direitos reais sobre imóveis (“Bens Imóveis”);
- II. ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”), conforme Instrução CVM 472 (“Ações Imobiliárias”);
- III. debêntures distribuídas publicamente emitidas por emissores registrados na CVM, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos da Instrução CVM 472 (“Debêntures Imobiliárias”);
- IV. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“Participações em SPE Imobiliária”);
- V. cotas de fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“FIP”);
- VI. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472;
- VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84;
- VIII. cotas de outros FII;
- IX. certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
- X. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“FIDC”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação do em vigor;
- XI. letras hipotecárias (“LH”);
- XII. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- XIII. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- XIV. bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 (“Outros Ativos”); e
- XV. de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA

DISCRICIONÁRIA.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

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

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

Adicionalmente, após encerramento da Oferta, a Administradora convocará Assembleia Geral de Conflito de Interesses, que será realizada remotamente a partir do procedimento de consulta formal, tendo como objeto de deliberação a possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Conflitados, observada a Política de Investimento do Fundo (inclusive para ratificar a aprovação de aquisição de ativos conflitados, conforme assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 4 de outubro de 2023).

3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo previsto na seção 3.1 acima.

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

4. FATORES DE RISCO

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, 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 o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apresentados, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.1.1. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor. **O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

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 no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como conseqüência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, 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 do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para o Fundo até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, para aquisição dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Pedidos de Reserva cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“[Resolução CVM 175](#)”) passará a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Pedidos de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

4.1.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO FUNDO

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por e não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo e/ou o Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda 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) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando

estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

Os rendimentos do Fundo 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. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontra pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação

do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pela Administradora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos

imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que vierem a integrar a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, eventualmente poderão ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade 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 multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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 e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido

constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Além disso, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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.

EVENTOS	DATA PREVISTA
• Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	05/10/2023
• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar • Início das apresentações a potenciais Investidores	16/11/2023
• Disponibilização desta nova versão do Prospecto Preliminar • Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	22/11/2023
• Início do Período de Reserva	23/11/2023
• Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/12/2023
• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	07/12/2023
• Encerramento do Período de Reserva	15/12/2023
• Data de realização do Procedimento de Alocação	18/12/2023
• Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	19/12/2023
• Data da Liquidação da Oferta	21/12/2023
• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2023

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

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, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto Definitivo; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website,

clicar em “Fundos Imobiliários” e “Em andamento”, em seguida em “Sunos Multiestratégia FII – 2ª Emissão Público em Geral” e então localizar a opção desejada);

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, pesquisar por “SUNO” na barra de pesquisa exibida ao final da página e clicar em “SUNO MULTIESTRATÉGIA FII”, e então localizar a opção desejada);

Gestor: <https://www.sunos.com.br/asset/fundos/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “SUNO MULTIESTRATÉGIA FII”, e então localizar a opção desejada);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (neste website clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “2023” e “Entrar”, acessar “QUOTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO”, clicar em “SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “fundos registrados”, buscar por “Sunos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e acessar “Sunos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Sunos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (I) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

Considerando que o Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2023, que a primeira oferta do Fundo foi encerrada em 20 de outubro de 2023 e que o início das negociações das Novas Cotas do Fundo está previsto para ocorrer em 29 de dezembro de 2023, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

Conforme previsto no artigo 13, parágrafo único, alínea “b”, do Regulamento, especificamente na Segunda Emissão, os Cotistas não terão direito ao exercício da preferência na subscrição das Novas Cotas, de forma que não haverá período de exercício do direito de preferência.

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 não haverá possibilidade de exercício do direito de preferência, os Cotistas estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante da Oferta (sem considerar a Opção de Lote Adicional), referida diluição corresponderá ao coeficiente de 78,4% (setenta e oito virgula quatro por cento).

Quantidade Inicial de Cotas	Quantidade de Novas Cotas	Diluição
4.126.803	15.000.000	≅78,4%

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Nova Cota será de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos), definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo único, alínea “a”, “ii”, do Regulamento, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota somado à Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, bem como do envio do formulário de liberação para negociação, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, 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 estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, 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 NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

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) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

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

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação, que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de 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 revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do seu protocolo na CVM.

Nos termos do artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de 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.

Nos termos do 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 pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Reserva, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, 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, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Fundo 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 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a rescisão ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta e neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

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

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e o Gestor, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 36.562.500,00 (trinta e seis milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), correspondente a até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Cotas do Lote Adicional”), totalizando 18.750.000 (dezoito milhões e setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“Opção de Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM.

As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”.

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido cotista pessoa física.

A Administradora, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

A ADMINISTRADORA E O GESTOR 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.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição e Aprovação da Primeira e da Segunda Emissões de Cotas do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 18 de setembro de 2023.

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção 8.1.1 deste Prospecto.

8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta, caso ocorra a contratação, recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional;
- (ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro da Oferta e observado o disposto no artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, após ouvido o Gestor, e observado o item (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o disposto no item “(v)” abaixo, durante o período de reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (“Período de Reserva”);
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu respectivo Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir nas Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Reserva ou enviar sua ordem de investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder;
- (vii) nos termos do artigo 65, §5º, da Resolução CVM 160, haverá a possibilidade de desistência do Pedido de Reserva pelo respectivo Investidor, sem ônus para o subscritor ou adquirente, caso haja divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, devendo ser observado o artigo 69 da Resolução CVM 160;
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (ix) após o encerramento do Período de Reserva, a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, observado o cronograma indicativo da Oferta, terá início o Procedimento de Alocação;
- (x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xi) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará os Pedidos de Reserva, sendo que a Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo; e (c) a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 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;
- (xv) uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento;
- (xvi) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Prospecto (“Data de Liquidação”), sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador

Líder liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e

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

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.2. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, e apresentá-los a uma Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder (“Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá indicar seu interesse de subscrever Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima e, no caso do item “b” acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00h do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o subitem (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (v) até as 16:00h da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo);
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

- (vii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do Pedido de Reserva. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".**

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos subitens (i), (ii) e (iv) acima, e na seção 7.3 (“Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”), na página **Erro! Indicador não definido.** deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDOS DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS Erro! Indicador não definido. E SEGUINTE DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.4.3. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos proporcionalmente até o montante máximo de R\$ 999.990,25 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais e vinte e cinco centavos), equivalente a 102.563 (cento e duas mil e quinhentas e sessenta e três) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas (“Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

8.4.4. OFERTA INSTITUCIONAL

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedido de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou seu Pedido de Reserva;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00h da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Reserva, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

8.4.5. CRITÉRIO DA COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as ordens de investimento ou os Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

8.4.6. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a

obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, bem como o envio do formulário de liberação e negociação, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas na Resolução CVM 160.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.7. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Reserva, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional, observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional previsto na página 40 deste Prospecto Definitivo, o Critério de Colocação da Oferta Institucional previsto na página 41 deste Prospecto Definitivo (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.4.8. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização

firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente, e que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Subscrição. A faculdade prevista no item “iii” acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

O Preço por Nova Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Novas Cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, bem como com o envio do formulário de liberação de negociação, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

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 Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO, CASO EXISTAM

Não haverá investimento mínimo a ser observado pelos Investidores na subscrição das Novas Cotas.

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 Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

10.1.1. RELACIONAMENTO DA ADMINISTRADORA COM O GESTOR

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

10.1.2. RELACIONAMENTO DA ADMINISTRADORA COM O COORDENADOR LÍDER

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

10.1.3. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede da Administradora.

11.1.1. CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação de serviços previstos neste Contrato pelo Coordenador Líder está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, bem como sua manutenção até a Data de Liquidação (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto Preliminar, este Prospecto Definitivo, o Aviso ao Mercado, a Lâmina, os Anúncios de Início e Encerramento e o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, se houver, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3, ainda que sujeita ao registro da Oferta perante a CVM;
- (iv) obtenção do registro ordinário para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pela Administradora e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Administradora pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;
- (ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis (“Leis Anticorrupção”) pelo Fundo, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária

e situações análogas do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, 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 do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas (sendo certo que a entrada em vigor da Resolução CVM 175 não será considerada para fins desta hipótese);
- (xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xiii) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xv) a Oferta deverá atender aos requisitos do “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e do “Código para Distribuição de Produtos de Investimento”, vigente a partir do dia 5 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA (“Códigos ANBIMA”), quando aplicável;
- (xvi) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das 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. O Fundo e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a 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, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Administradora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xviii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Novas Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xix) caso aplicável, acordo entre a Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xx) entrega, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal sobre a Oferta e a Emissão (“Legal Opinion”), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo,

que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

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

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Gestor e da Administradora, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

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

11.1.2. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Remuneração”), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Subscrição (“Comissão de Coordenação e Estruturação”);
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Subscrição (“Comissão de Distribuição”).

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINANDO: (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 HOVER; (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

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	468.750	0,025	0,25%
Comissão de Colocação	3.281.250	0,175	1,75%
Assessor Legal	120.000	0,06	0,064%
Taxa de Registro na CVM	56.250	0,003	0,03%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	0,01	0,008%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,96	0,002	0,024%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	65.625	0,004	0,035%
Taxa de Registro ANBIMA	8.208,5	0,0004	0,004%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	628.000	0,033	0,335%
Total	4.687.020,76	0,25	2,50%

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

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Emissão.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS Erro! Indicador não definido. **E SEQUENTES DESTE PROSPECTO.**

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

Considerando que o Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social que será encerrado em 31 de dezembro de 2023, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; (iv) em “Categoria”, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

ADMINISTRADORA:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (11) 3383 6190

E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com

At.: Rodrigo Ferrari

GESTOR:

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, Vila Olímpia

CEP 04543-011, São Paulo, SP

Tel.: (11) 5196-9594

E-mail: vitor.duarte@suno.com.br

At.: Vitor Duarte

14.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO

COORDENADOR LÍDER:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-000, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3576-6641

At.: Luis Gustavo Pereira

ASSESSOR JURÍDICO:

BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo, SP

Tel.: (11) 2179-5252

At.: Felipe Prado

14.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS SOCIAIS

AUDITOR INDEPENDENTE:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (11) 2573-3290

At.: Marília Soares

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

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

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo/SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br; neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas”, selecionar “2023”, acessar em “Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Sunos Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”).

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

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

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações de veracidade da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos II, III e IV, respectivamente.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15.1. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável, uma vez que nenhum documento foi solicitado.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

16.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil 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 Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Imposto de Renda

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

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos

distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Investidores Residentes no Exterior

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

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

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

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de

aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

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

Tributação do IOF/Câmbio

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

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

17. DEFINIÇÕES

17.1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões listados abaixo, quando usados no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Assembleia Geral de Conflito de Interesses	Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada mediante processo de consulta formal, a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre a possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Conflitados, observada sua Política de Investimento. Assim, a aprovação da referida deliberação dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, (a) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez.
Ativos Conflitados	(a) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas à Administradora;

Ato do Administrador	<i>“Instrumento Particular de Constituição e Aprovação da Primeira e Segunda Emissão de Cotas do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , de 18 de setembro de 2023, por meio do qual foi aprovada a constituição do Fundo e a realização da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no artigo 12 do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Resultado de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições de Devolução	Significa a devolução de recursos integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, nas hipóteses previstas neste Prospecto.
Condições Precedentes	As condições suspensivas às quais o Contrato de Distribuição está sujeito para fins de sua eficácia, conforme previstas na Seção 11.1 deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Distribuição Pública Primária, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder, com

	a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000.
Novas Cotas	As cotas da presente emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas do Lote Adicional	As 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas que poderão ser emitidas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas a critério do Fundo, por meio da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, em razão da Opção de Lote Adicional.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção 5 deste Prospecto.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Dias Úteis	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 2ª Emissão	A presente 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.

Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 9.1 da seção “Informações do Prospecto” do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme Anexo I deste Prospecto.
Fundo	SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 52.227.760/0001-30.
Gestor	SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.
Investimentos Temporários	Os investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA-IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante da Oferta	Montante de até R\$ 146.250.000,00 (cento e quarenta e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 15.000.000 (quinze milhões) de Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em razão da Opção de Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 975.000,00 (novecentos e setenta e cinco mil reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo.
Opção de Lote Adicional	A possibilidade de o Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, crescer em até 25% o Montante da Oferta, ou seja, em até R\$ 36.562.500,00 (trinta e seis milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas.
Participante Especial	Cada sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidada pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, cada uma das quais deverá celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

Pedido de Reserva	O documento que formaliza a solicitação de reserva e subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início (“ <u>Período de Colocação</u> ”).
Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 23 de novembro de 2023 (inclusive) e 15 de dezembro de 2023 (inclusive), conforme indicado na Seção 5 deste Prospecto, no qual os Investidores irão realizar suas ordens de investimento e Pedidos de Reserva.
Pessoas Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos 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 às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção 8.4.1 deste Prospecto.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.sunoo.com.br/asset/politicas/ .
Preço por Nova Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Procedimento de Alocação	Procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Reserva, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional.
Prospecto	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas do Sunoo Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor, datada de 14 de novembro de 2023, foi aprovada pela Administradora através de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 27	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.

Resolução CVM 133	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Art. 25 do Regulamento.
Taxa de Distribuição	Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, conforme previsto no Art. 14 do Regulamento, em um percentual fixo de 2,57% (dois vírgula cinquenta e sete por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta.
Taxa DI	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

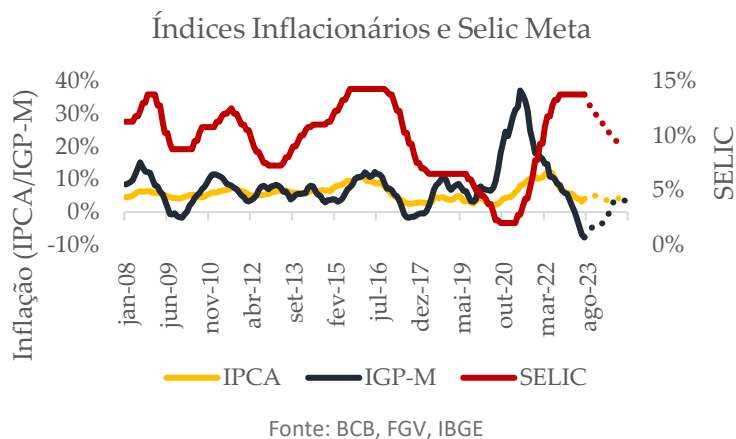
ANEXO I. ESTUDO DE VIABILIDADE

POR QUE INVESTIR NO MERCADO IMOBILIÁRIO?

1. CICLICIDADE E RETOMADA DO MERCADO IMOBILIÁRIO REAL

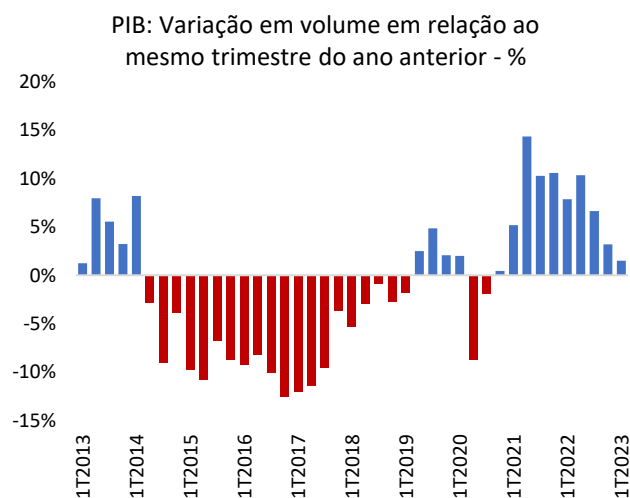
O mercado imobiliário tem dentre suas principais características um alto nível de ciclicidade, com nível de atividade e performance fortemente atrelados ao cenário macroeconômico no país, principalmente tratando-se de inflação e taxas de juros (SELIC), que impactam diretamente no nível de atividades no setor e os custos para o financiamento imobiliário e desenvolvimento de novos empreendimentos.

Ao longo de 2020 e 2021, devido aos impactos nas cadeias produtivas gerados principalmente pela crise sanitária da Covid-19, e a injeção monetária na economia através dos cortes de juros até a casa dos 2,00%, foi apurada forte aceleração nos níveis de preços. Na contramão, no 1º semestre de 2021, o BACEN passou a adotar uma política monetária contracionista, dada a forte pressão inflacionária no país. Após a estabilização nos níveis de juros em 13,75% a partir do último trimestre de 2023, foi identificada desaceleração gradual nos níveis inflacionários, o que possibilitou após o enquadramento do IPCA dentro da meta para o ano que em agosto de 2023 fossem iniciados os cortes na taxa de juros básica (SELIC).



Com perspectivas mais favoráveis no cenário Macroeconômico e maior otimismo sobre o mercado imobiliário nos próximos meses, gerados principalmente pela expectativa de redução de juros, identificamos uma janela favorável para o investimento nos diferentes segmentos e produtos atrelados a este mercado.

O PIB do setor de construção civil vem apresentando melhora relevante frente aos mesmos trimestres em anos anteriores, e o investidor vem recuperando a confiança no setor conforme indicado pela melhora significativa no índice de intenção de investimento, que se encontra em patamares elevados quando comparado aos últimos anos.

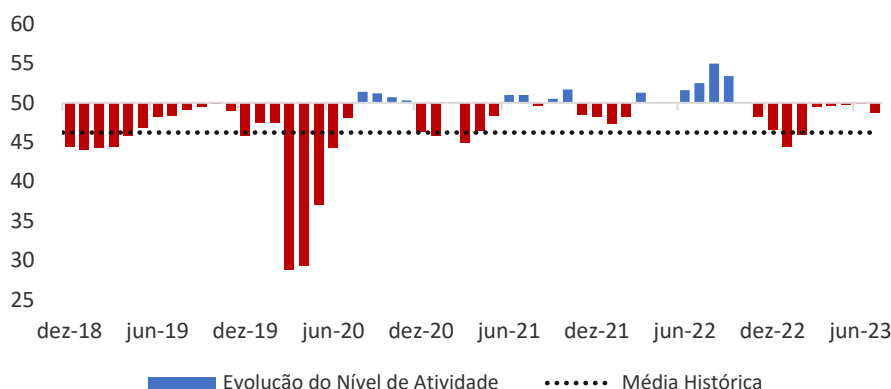


Fonte: CBIC, CNI.



Fonte: CBIC, CNI.

Evolução do Nível de Atividade

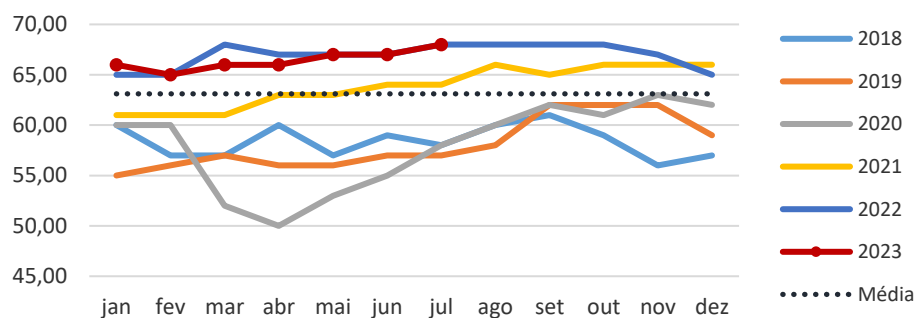


Para o nível de atividade no setor de construção civil o indicador que vinha acima do valor base de 50 pontos recuou ao final de 2022, no entanto, permanece acima da média histórica de 46,2 pontos, permanecendo muito próximo ao nível base.

Fonte: CBIC, CNI.

Para o índice de utilização da capacidade operacional o ano de 2023 vem operando a níveis similares aos de 2022, quando a trajetória do índice ficou em patamares acima dos últimos anos, e da média histórica de 63 pontos nos anos anteriores.

Utilização da capacidade operacional



Fonte: CBIC, CNI.

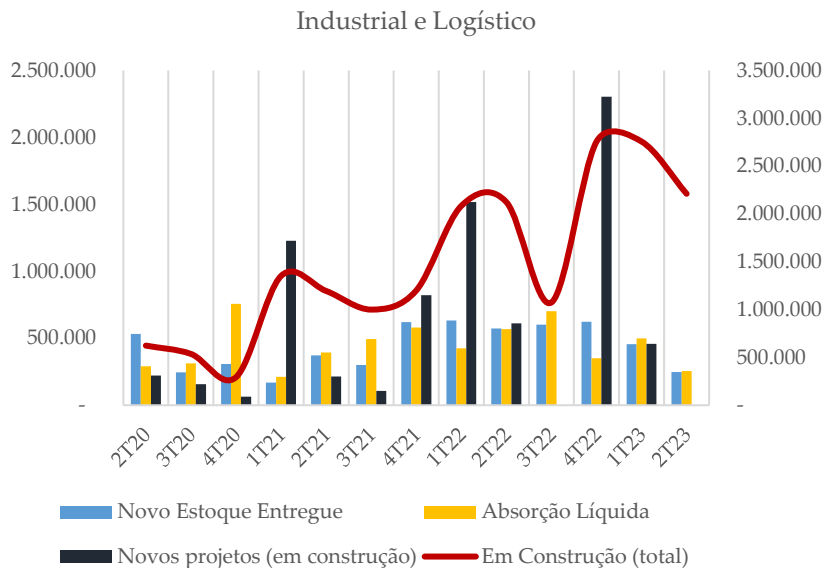
Principais segmentos do mercado imobiliário real:

Sobre o mercado imobiliário real, nos últimos trimestres acompanhamos uma melhora nos indicadores tratando de atividade construtiva e de locação, assim como um avanço nos preços pedidos ao longo de 2023. O cenário para os próximos trimestres deve ser de aceleração no nível da atividade no setor e franca retomada, principalmente com perspectivas mais otimistas no cenário macroeconômico, e tratando-se da queda nos custos de financiamento imobiliário.

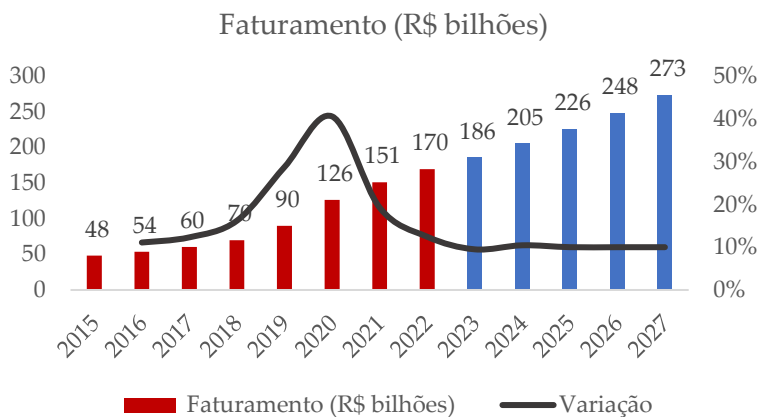
Industrial e Logístico:

No segmento de Galpões Industriais e Logísticos, a atividade construtiva e de locação tem se mantido em patamares elevados nos últimos trimestres tendo como principal driver o crescimento do *e-commerce* no Brasil com a crise sanitária da COVID-19, que levou a grandes players do mercado de varejo a demandarem mais áreas para tornar mais robustas suas operações logísticas e de estocagem. Esse segmento do varejo deve

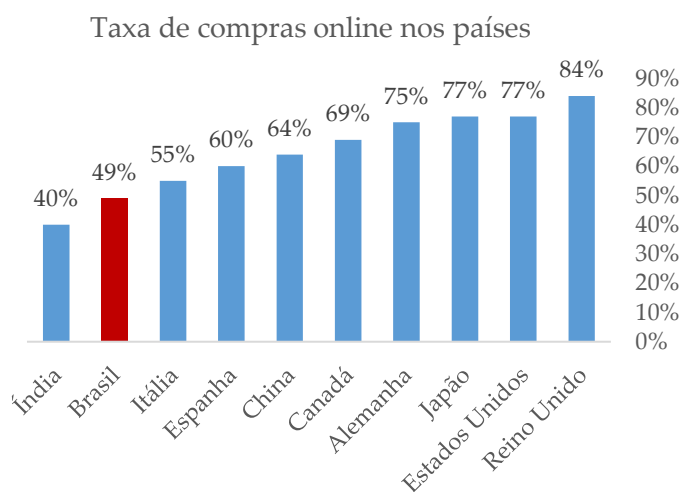
continuar com alto nível de atividade, dado que o nível de crescimento do varejo digital manteve-se elevado ainda em 2023, conforme mostram os números dos relatórios de fontes especializadas no setor. Se nos trimestres anteriores existia apreensão quanto ao crescimento real nos valores de locação devido ao alto nível de atividade construtiva, este “boom” do *ecommerce* foi o gatilho para mostrar destravar e enfatizar o valor do segmento de ativos logísticos.



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: ABComm

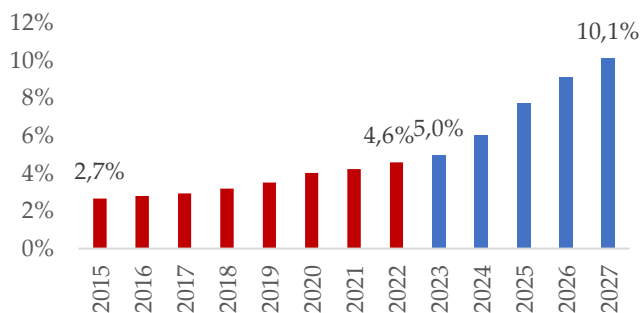


Fonte: Statista, Cupom Válido

Segundo dados do relatório Webshoppers, confeccionado pela NIQ Ebit, o número de consumidores no e-commerce brasileiro evoluiu de 42 milhões no primeiro semestre de 2021 para 49,8 milhões no mesmo período em 2022, chegando em 53 milhões no ano de 2023, configurando aumentos de 19% e 6% respectivamente, e totalizando uma variação positiva de 26%. Em 2022, segundo dados da ABComm (Associação Brasileira de Comercio Eletrônico), o Brasil teve um crescimento de 12,4% no faturamento. O setor deve continuar em ascensão, e a ABComm estima um crescimento próximo a 10% ao ano no faturamento, ao passo que na pesquisa divulgada também em 2022 pela Cupom Válido, com dados da Statista, é estimado um crescimento para o setor próximo de 20% a.a. até 2025, com o Brasil ocupando a primeira colocação no ranking de expectativa de crescimento, com quase o dobro da expectativa para média mundial de 11,35%. A mesma pesquisa sinaliza também

que o Brasil ainda permanece muito atrás em números quando comparado a outros países, sendo que no momento da coleta de dados 49% dos brasileiros haviam realizado compras online nos últimos 12 meses, frente a números bastante superiores nos países mais desenvolvidos, sendo os primeiros do ranking: Reino Unido com

Participação no Varejo

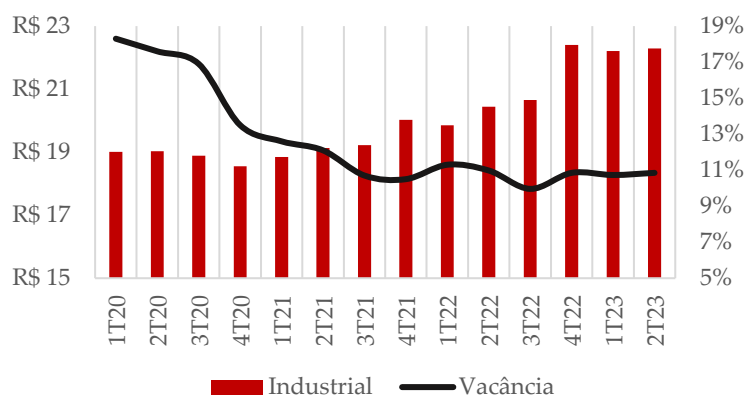


Fonte: ABComm

84%, Estados Unidos e Japão com 77% e Alemanha com 74%. Na participação no varejo, o ecommerce é responsável por cerca de 5% do faturamento, com expectativa de dobrar a participação no segmento nos próximos 5 anos. Espera-se que com o desenvolvimento do setor de e-commerce ao longo dos próximos anos, tenhamos também um acompanhamento do mercado imobiliário logístico, principalmente no que se trata da demanda por áreas e desenvolvimento de novos empreendimentos.

Conforme já pontuado, mesmo com o alto nível de atividade construtiva ao longo dos últimos trimestres foi identificada queda nos níveis de vacância quando feita a comparação com o período pré-pandemia. Além disso, segundo dados da Cushman & Wakefield, foi avaliado um aumento no preço médio pedido no segmento, com variação de R\$19,01 no primeiro trimestre de 2020 para R\$22,21 no mesmo período de 2023, configurando uma variação positiva de aproximadamente 17%, e CAGR de 5,32%.

Brasil

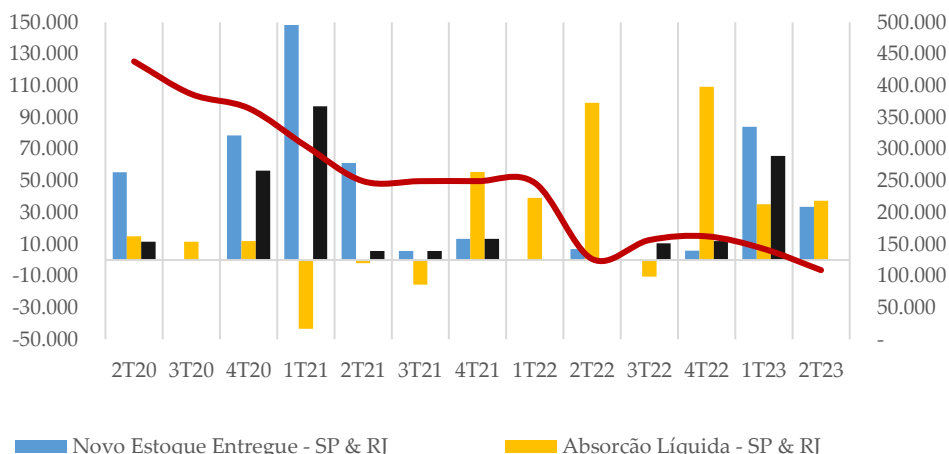


Fonte: Cushman & Wakefield

Lajes Corporativas:

O segmento de lajes corporativas passou por um período bastante desafiador devido à crise sanitária do COVID-19, principalmente com a necessidade do isolamento social, a instituição do home office e a devolução de áreas locadas relevantes por empresas de todos os portes. Ademais, o mercado corporativo passou por uma entrega relevante de estoques ao longo dos meses que antecederam a pandemia, assim como no

Lajes Corporativas



Fonte: Cushman & Wakefield

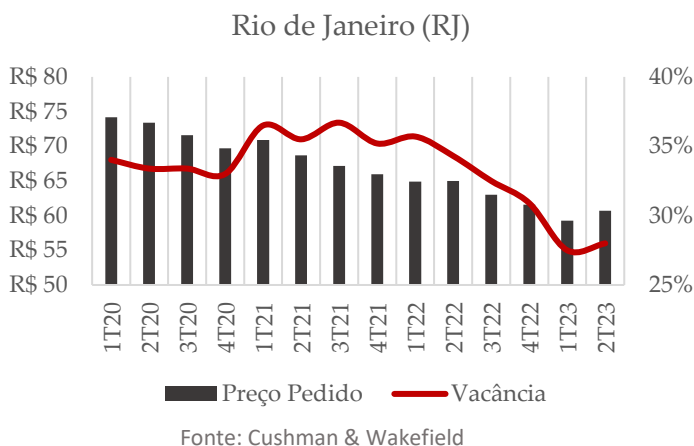
último trimestre de 2020 e primeiro semestre de 2021. Tais fatores, contribuíram para um aumento relevante na vacância do segmento, assim como uma dificuldade no reajuste dos contratos de locação pelos locatários,

resultando em uma diminuição no preço médio dos contratos de aluguel para o segmento.



Apesar de uma recuperação mais lenta neste setor, temos avaliado uma retomada gradual do modelo presencial de trabalho, além disso, a partir de 2022 já identificamos uma absorção positiva bastante relevante no segmento. Avaliando o preço médio pedido, também notamos para o mercado de São Paulo uma retomada de crescimento nos valores. Por fim, a vacância vem sendo reduzida, sendo o acréscimo da vacância em São Paulo nos últimos dois trimestres uma consequência de novas áreas entregues.

O mercado do Rio de Janeiro tem peculiaridades que o tornam mais desafiador, principalmente no que se trata da idade e qualidade do estoque, atrelados a uma demanda menor por áreas e uma baixa atividade de reciclagem dos empreendimentos. Sendo assim, acreditamos que o mercado da cidade de São Paulo apresenta um maior potencial de recuperação, com queda na vacância via absorção das áreas disponíveis e repasse dos preços principalmente tratando-se das principais regiões.

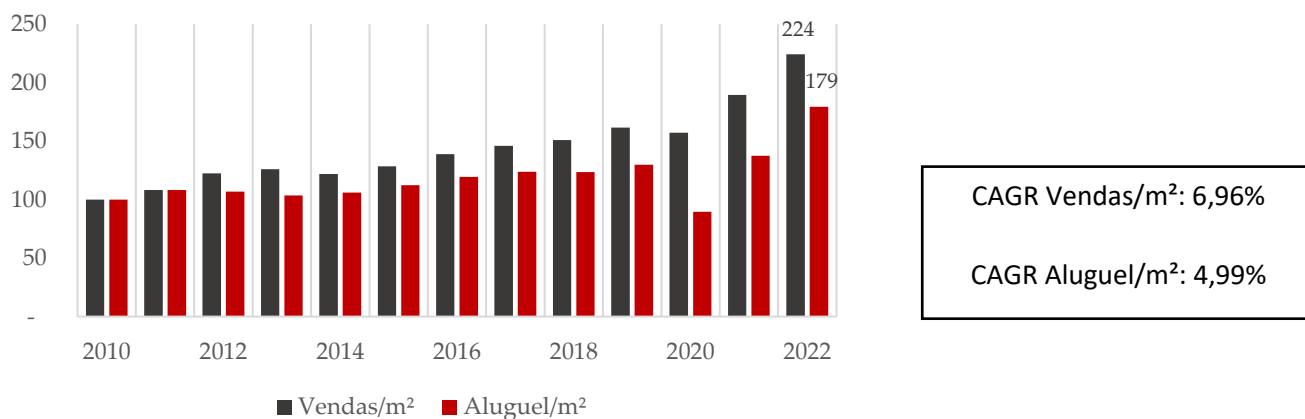


Shopping Centers:



Assim como no segmento de lajes corporativas, o segmento de Shopping Centers foi fortemente impactado pela crise sanitária devido ao fechamento dos empreendimentos ao longo dos picos nos números de infecções. Naturalmente, os níveis de inadimplência aumentaram durante estes períodos, dadas as dificuldades passadas pelos inquilinos dos centros comerciais. Além disso, em vias de manter os locatários nos ativos e manter controlada a taxa de vacância foram dados descontos por parte dos proprietários. Estes dois pontos impactaram fortemente as receitas dos Shopping Centers no ano de 2020 principalmente. A partir de 2022 notamos uma melhora relevante em ambos os indicadores, com taxas de inadimplência líquida e taxa de vacância controlados.

Variação de vendas e receita de aluguel



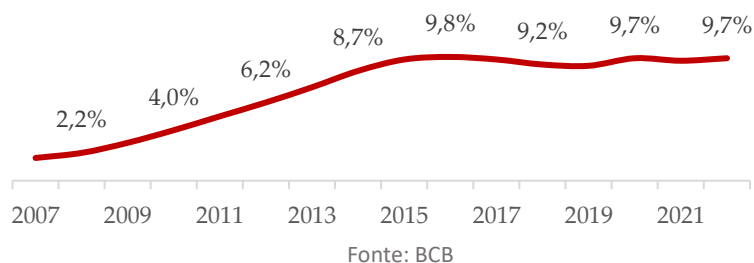
Fonte: IGTI11, ALSO3, MULT3, VISC11, XPML11,

Apesar da queda nos indicadores de receita, e nas vendas dos ativos durante os momentos mais críticos da pandemia, o ano de 2022 teve um desempenho já superior do que o de 2019, em um cenário pré-pandemia. Os empreendimentos do segmento vêm entregando resultados acima do orçado para o ano de 2023, sendo assim, diferentemente do segmento de lajes corporativas, a recuperação dos Shopping Centers foi acelerada e expressiva. Acreditamos que o setor deva continuar a desempenhar bem com o cenário atual, dado o impacto positivo que a queda nos juros tende a trazer para o segmento de varejo no geral.

2. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

Ao longo dos últimos anos o financiamento imobiliário vem tornando-se cada vez mais representativo frente ao PIB local a valores correntes, conforme indicado no gráfico abaixo, no entanto, no comparativo com outros países, principalmente os mais desenvolvidos, o Brasil ainda tem espaço para aumentar essa representatividade.

Evolução da Participação em % do PIB Local



CRI em % do Financiamento Imobiliário

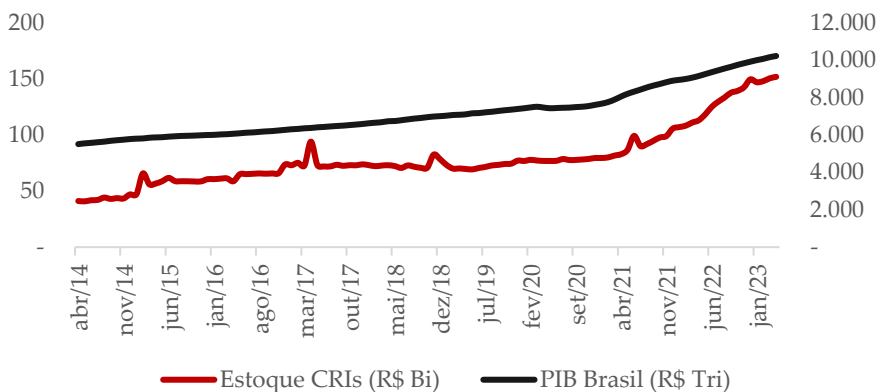


Tratando do Estoque de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), identificamos também um crescimento na representatividade dessa classe de produto em função do Financiamento Imobiliário total ao longo dos últimos anos, de aproximadamente 10% para 15% desde 2014. Além disso, identifica-se um crescimento mais acelerado no estoque do CRI frente ao PIB em valores correntes considerando a mesma janela, com CAGR de 15,62% para o estoque de CRI e 7,11% para o PIB.

Estoque de CRI e PIB Local

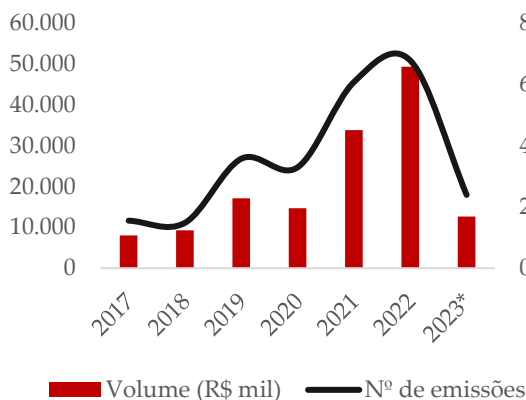
CAGR Estoque CRI: 15,62%

CAGR PIB: 7,11%



Fonte: BCB

Emissões de CRI



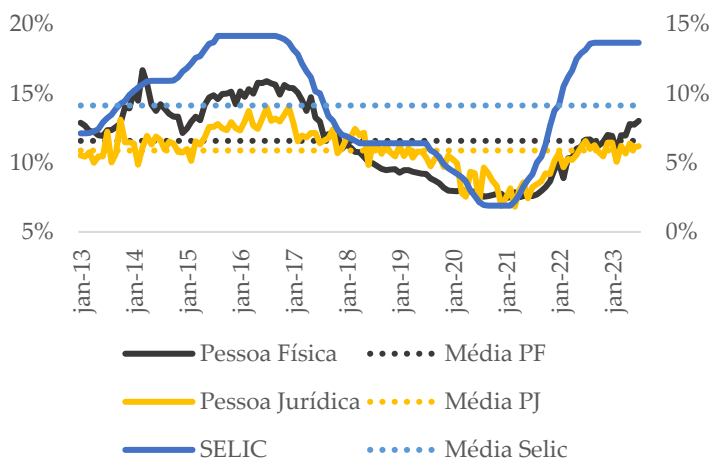
Fonte: ANBIMA

Olhando para as emissões de CRI, de acordo com os dados da ANBIMA, avaliamos um crescimento expressivo também no volume e número de emissões de CRI ao longo dos últimos anos. É válido ressaltar que a demanda por esse tipo de ativo cresceu muito com grande volume captado ao longo dos últimos anos pelos Fundos de Investimento Imobiliário que investem em CRI. Se de um lado, os fundos que investem em empreendimentos diretamente (Fundos de tijolo) foram prejudicados com o cenário da pandemia da COVID-19, o alto patamar de remuneração nominal possibilitado pela alta dos índices inflacionários e juros gerou uma grande atratividade para esta classe de Fundo de

Investimento.

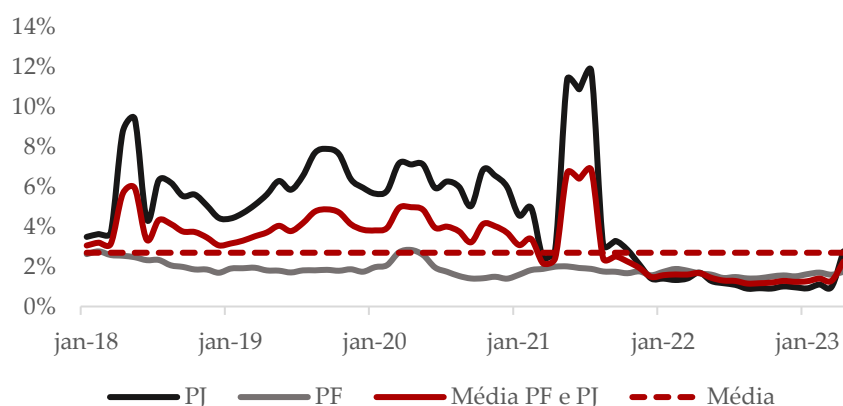
Tratando da janela da última década para o financiamento imobiliário, nota-se que as taxas de mercado estão próximas da média, sendo que avaliando as taxas de mercado históricas em cenário de juros mais elevados, notamos um patamar mais elevado nos valores frente ao negociado hoje. Sendo assim, pode-se inferir que os níveis de taxas hoje já refletem um patamar para os próximos trimestres considerando mais cortes de juros, com potencial de termos ainda taxas mais elevadas nos próximos meses antes da estabilização dos juros em um patamar mais baixo, devido a uma defasagem temporal entre os cortes efetivos na Selic e as taxas praticadas no mercado.

Taxas de Mercado - Financiamento Imobiliário



Fonte: BCB

Inadimplência de Financiamento Imobiliário



Fonte: BCB

Por fim, tratando de inadimplência sobre o financiamento imobiliário, apesar do alto nível de juros ao longo dos últimos meses, avalia-se uma taxa de inadimplência bastante controlada, e abaixo da média para os últimos 5 anos, trazendo mais segurança quanto ao investimento em títulos que financiam o mercado imobiliário para os próximos trimestres.

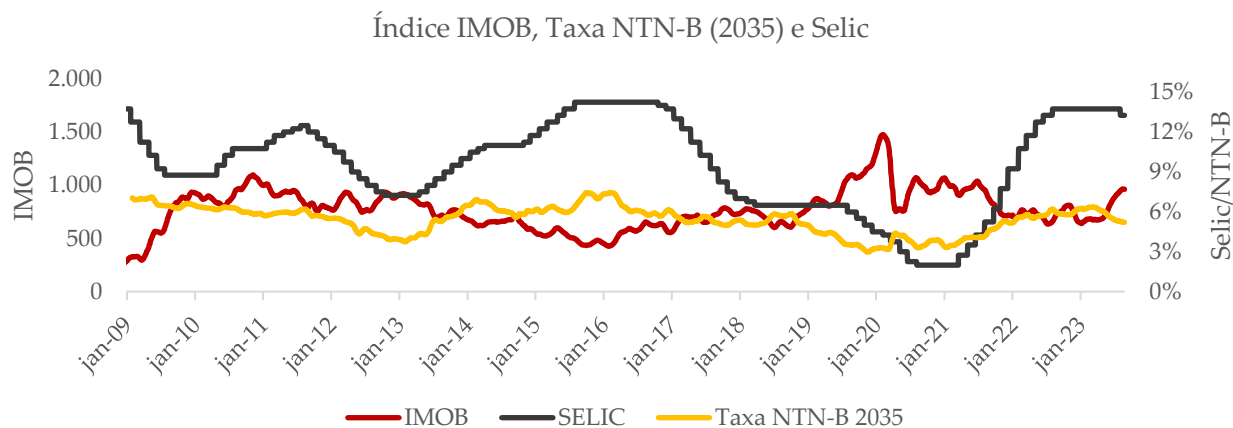
Considerando a participação cada vez mais expressiva dos títulos de crédito privado no financiamento imobiliário e o maior volume de emissões ao longo dos anos, acreditamos estarmos em momento de aumento contínuo no número e volume de operações disponíveis para investimento, com novas estruturas de financiamento e novos mercados a serem acessados. Além disso, dado o nível atrativo de remuneração praticado no mercado para o curto e médio prazo atrelados a uma inadimplência controlada, identifica-se um momento bastante favorável para o investimento via Certificados de Recebíveis Imobiliários.

3. ALOCAÇÃO EM RENDA VARIÁVEL:

Ações de Companhias Listadas:

O índice IMOB, que é composto por incorporadoras e administradoras de empreendimentos imobiliários, historicamente apresenta correlação inversa ao prêmio de juros reais pagos pelo título do Tesouro Direto Indexado a inflação (NTN-B). Essa correlação se deve ao fato de os níveis de preços estarem diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários via aumento dos custos de construção e repasse da inflação nos laudos de avaliação, além dos reajustes dos contratos de aluguel pelos índices inflacionários.

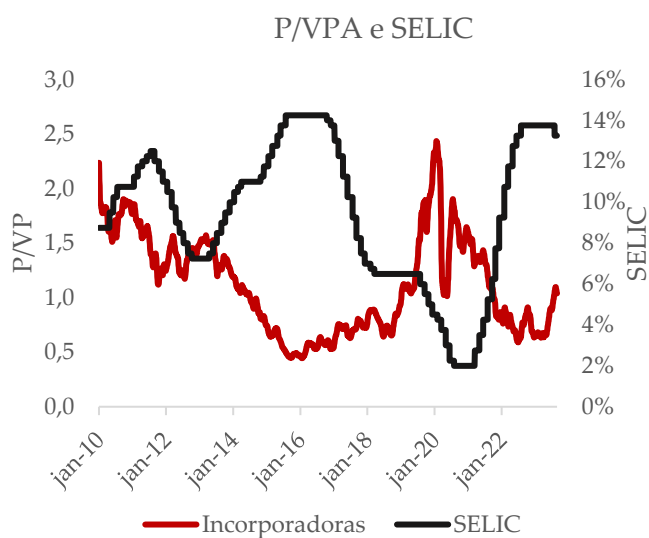
Com a melhora nas expectativas, e perspectivas de cortes futuros na taxa de juros básica (Selic) ainda em 2023 e ao longo de 2024, as ações de companhias que atuam no mercado imobiliário já apresentaram um grau de recuperação frente aos níveis das cotações nos últimos meses. Ainda acreditamos existir espaço para captura na valorização destes ativos no médio prazo ao longo dos próximos meses, dado que as companhias ainda negociam a valores de mercado abaixo do que julgamos ser o preço justo quando consideradas diversas métricas como P/VPA, valor de liquidação dos ativos, *Cap rate*, entre outros.



Fonte: BCB, Quantum Axis

Incorporadoras:

Ao analisarmos o segmento de companhias que atuam diretamente na incorporação imobiliária, é fácil identificar a relação inversa entre o patamar da taxa básica de juros (SELIC) e a precificação das companhias listadas que atuam neste segmento. É natural que essa relação ocorra, dado que em ciclos de alta de juros, o setor de construção civil tende a passar por uma desaceleração no nível das atividades, através da redução no número de novos projetos, devido principalmente aos custos mais elevados tanto na ponta do desenvolvedor, quanto do potencial comprador. Com a perspectiva de cortes nas taxas de juros, acreditamos que ainda existe espaço para a valorização dessa classe de ativos, principalmente com a divulgação dos novos balanços nos próximos meses.

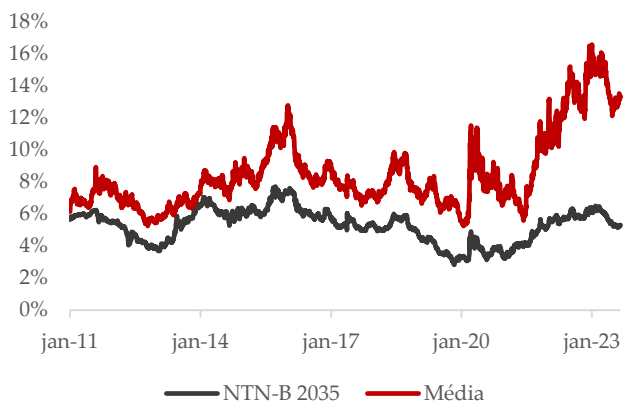


Fonte: Quantum Axis, SELIC

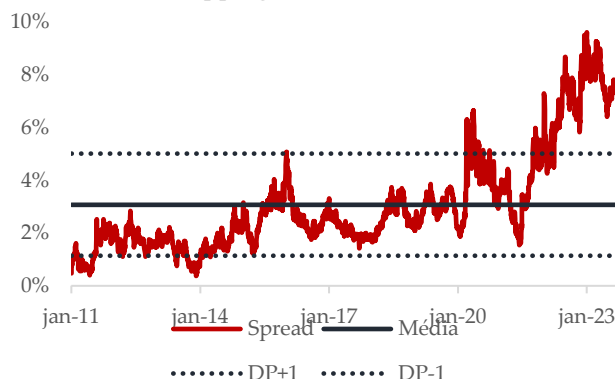
Administradores de Shopping Centers:

No segmento de administradoras de Shopping Centers, avaliamos um prêmio de risco acima da média considerando o *cap rate* atual (receita de locação dos últimos 12 meses sobre valor de mercado) e a taxa de juros reais paga pela NTN-B de vencimento longo. Na visão da equipe de gestão, os ativos listados neste segmento devem sofrer um movimento de reprecificação e *cap compression*, via apreciação da cotação dos ativos em questão, se ajustando a valores de mercado mais condizentes com a média histórica para o prêmio de risco. Sendo assim, acreditamos que estamos diante de uma oportunidade de alocação nessa classe de ativos via empresas listadas, principalmente em um cenário de maior otimismo com os ativos de renda variável, e prováveis cortes de juros futuros.

Cap rate - companhias listadas



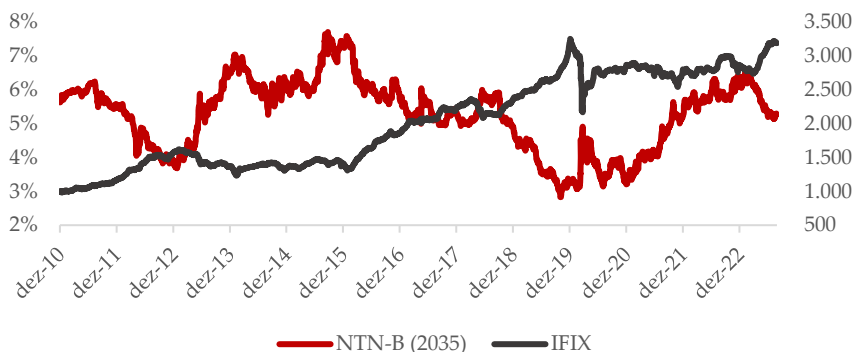
Spread Cap Rate das Companhias de Shoppings x NTN-B (2035)



Fonte: Quantum Axis, IGT111, MULT3, ALSO3

Fundos de Investimento Imobiliário:

IFIX x Taxa NTN-B



Fonte: Quantum Axis

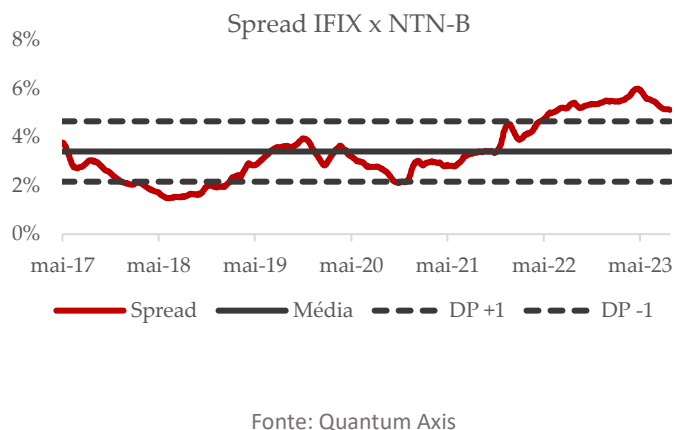
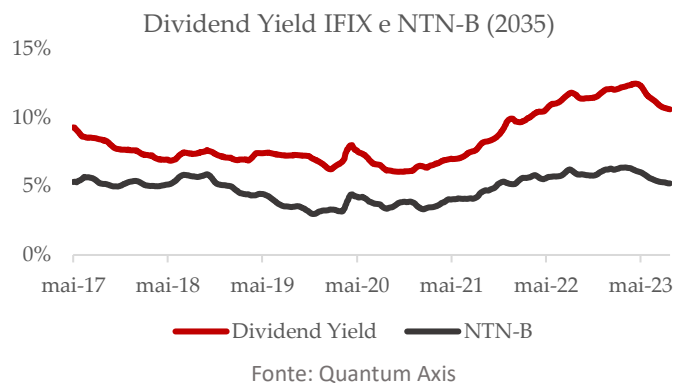
No gráfico abaixo, é exposta a relação inversa entre a taxa de juros paga pelo título do Tesouro Direto atrelado a inflação com vencimento em 2035 e o IFIX, o principal índice de Fundos Imobiliários. Considerando as expectativas de uma queda nos juros, acreditamos que a taxa desse título que na última data de medição do material está no

patamar de 5,17% deva passar por mais um movimento de compressão. Com a manutenção do controle da pressão inflacionária, assumindo uma expectativa de juros nominais na casa de 9,5% e uma inflação implícita na casa de 5%, chegaríamos a taxa de juros reais paga no patamar de 4,3%, ainda bastante inferior a praticada no contexto atual.

Avaliando o spread entre o Dividend Yield médio dos Fundos que compõem o índice e os juros reais pagas por estes títulos, é fácil notar uma assimetria frente ao prêmio médio entre a remuneração dos Fundos de Investimento Imobiliário e os títulos públicos atrelados a inflação. Considerando que esse spread está no contexto atual em níveis superiores, da média somada a um desvio padrão, acreditamos que em algum momento deva ocorrer um movimento de *cap compression* através da reprecificação nas cotações das cotas de FII para valores mais elevados.

Em suma, considerando os dois pontos levantados acima, avaliamos dois potenciais drivers que devam gerar um potencial atrativo de upside para os Fundos de Investimento Imobiliário. (i) Com a queda na taxa de juros destes títulos, projetamos uma valorização nos preços dos Fundos de Investimento Imobiliário, dado que os investidores passam a procurar remunerações mais altas nos

ativos de risco e na Renda Variável. (ii) Mesmo caso as taxas de juros pagas pelos títulos públicos indexados à inflação se mantivessem, vemos hoje uma assimetria frente ao histórico dos últimos anos quando comparamos a remuneração dos Fundos de Investimento Imobiliário aos preços atuais, e os juros reais pagos por estes títulos, sendo que o spread entre estes deve convergir através da valorização no preço das cotas dos FII para valores mais próximos da média histórica.



INDICADORES ECONÔMICOS

Para a premissa do CDI (12,65% na data de divulgação do presente estudo de viabilidade), foram considerados cortes na Taxa Selic de 0,50% para as próximas 2 reuniões do COPOM, seguidos de cortes de aproximadamente 0,25% para as seguintes, mantendo 9,50% como valor terminal a partir do ano 3. Para o IPCA, no ano corrente, foram consideradas os dados contidos nas projeções macroeconômicas do Banco Itaú. Para o restante do estudo, foi considerado uma inflação anual base de 5,00%.

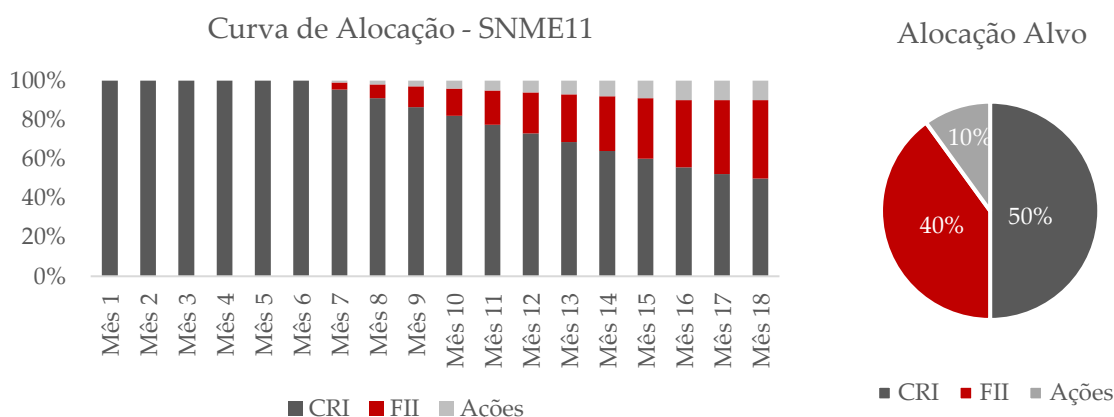
Importante salientar que as expectativas econômicas consideradas no modelo são razoáveis para o momento atual. Porém, existem eventos que não são possíveis de serem previstos e podem impactar os resultados e alocação do Fundo. Dessa forma, os resultados do presente estudo de viabilidade não devem ser considerados como garantia de rentabilidade aos cotistas.

INDICADORES ECONÔMICOS	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
CDI	11,3%	9,6%	9,5%	9,5%	9,5%
IPCA	5,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

INDICADORES ECONÔMICOS	4T2023	2024	2025	2026	2027	2028
CDI	2,8%	10,8%	9,5%	9,4%	9,5%	9,4%
IPCA	1,3%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

RECEITAS

Para este estudo, a totalidade das receitas do fundo virão das aplicações em ativos alvos, sejam eles: **Fundos de Investimento Imobiliário, Ações Imobiliárias e Certificados de Recebíveis Imobiliários**. Importante ressaltar que os eventuais recursos excedentes em caixa serão aplicados em títulos públicos federais ou fundos que investem diretamente em títulos públicos federais. A modelagem do presente estudo de viabilidade considera a seguinte curva de alocação e alocação alvo:



Apesar da definição do percentual de alocação alvo, é importante ressaltar que como trata-se de um fundo **Multiestratégia** que possui liberdade para transitar entre diversos ciclos econômicos através de diferentes classes de ativos, a carteira do fundo, ao longo do tempo, não será estática, e poderá conter investimentos que não foram listados na modelagem, conforme tabela abaixo.

Book de Ativos	
Renda	Tático
FIs Listados/Não Listados (20% - 50%)	
CRIs (20% - 80%)	FIs de Desenvolvimento (0% - 10%)
Debêntures Imobiliárias (0% - 5%)	Ações Imobiliárias (0% - 10%)
FIDCs (0% - 5%)	SPEs/FIPs Imobiliário (0% - 5%)

A estratégia tática dos FIs Listados não é baseada somente na alienação dos ativos com ganho de capital, mas também em estratégias mais complexas/estruturadas, como arbitragens e operações short (vendas), que permitem aproveitar as oportunidades do mercado de Fundos Imobiliários, conforme vem sendo feito no **SNFF11**, Fundos de Fundos da Suno Asset.

Em relação às expectativas de retorno e características dos ativos-alvo, seguem informações abaixo.

Fundos de Investimento Imobiliário			
Setor	% Carteira	Yield Potencial	Upside Potencial
Recebíveis	25%	12,8%	6,9%
Lajes Corporativas	10%	7,1%	2,3%
Logístico e Industrial	25%	8,0%	11,2%
Renda Urbana	20%	8,4%	16,2%
Shopping	20%	8,7%	21,8%
Consolidado	100%	9,32%	12,35%

Ações Imobiliárias		
Ativo	% Carteira	Upside Potencial
AÇÃO I	10%	30%
AÇÃO II	50%	65%
AÇÃO III	10%	30%
AÇÃO IV	30%	35%
Consolidado	100%	49%

<u>Ativo</u>	<u>Indexador</u>	<u>Yield</u>	<u>Risco</u>	<u>% Carteira</u>
CRI 1	CDI	3,00%	Corporativo	6,5%
CRI 2	IPCA	9,00%	Contratual	4,0%
CRI 3	IPCA	8,75%	Pulverizado	4,0%
CRI 4	IPCA	10,50%	Pulverizado	9,0%
CRI 5	CDI	4,50%	Corporativo	12,0%
CRI 6	CDI	5,00%	Pulverizado	12,0%
CRI 7	CDI	6,00%	Pulverizado	12,0%
CRI 8	IPCA	12,00%	Pulverizado	12,0%
CRI 9	CDI	3,00%	Contratual	5,5%
CRI 10	CDI	5,50%	Pulverizado	11,5%
CRI 11	CDI	5,50%	Pulverizado	11,5%
-	IPCA	10,67%	-	30%
-	CDI	4,91%	-	70%

Todos os upsides (expectativas de valorização) esperados nas alocações das Ações e Fundos de Investimento Imobiliário foram calculados a partir de valuations (modelos) internos da **Suno Asset** que assumem premissas de cenários macroeconômicos futuros e indicadores, como o CDI, IPCA, cupom dos títulos públicos indexados à inflação e outros, além de todas as características individuais de cada ativo alvo. Ademais, sobre o pipeline de crédito (CRIs), importante pontuar que os papéis estão disponíveis para alocação imediatamente no início do fundo. Por fim, considerando a valorização esperada dos ativos-alvo e suas respectivas linearizações no modelo, espera-se uma rentabilidade anual de **3,00%** sobre o Patrimônio Líquido do Fundo a título de **Ganho de Capital**, já líquido de imposto de renda.

DESPESAS

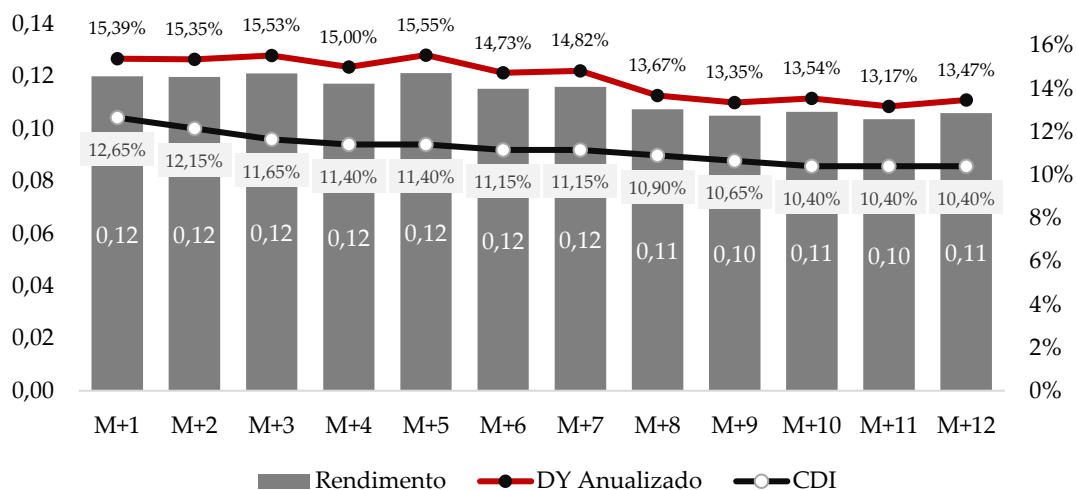
As principais despesas recorrentes do Fundo consideradas no modelo são: **Taxa de Gestão** (0,79% a.a.), **Taxa de Administração e Custódia** (0,15% a.a.) e **Taxa de Escrituração** (0,05% a.a.), totalizando 0,99% a.a. Ademais, também foram consideradas despesas com CVM, B3, Anbima, Auditorias e outras.

RESULTADOS PROJETADOS

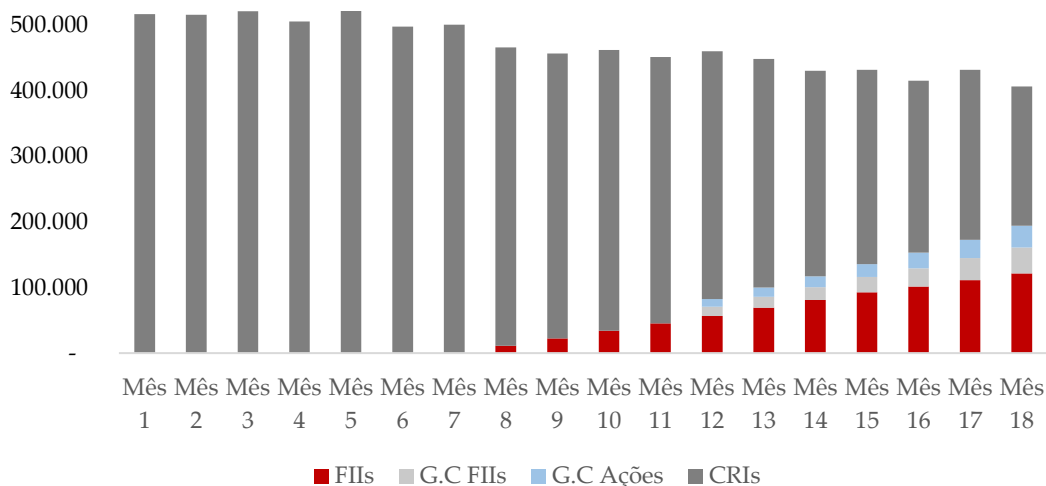
Considerando todas as premissas já citadas nos tópicos anteriores, segue abaixo expectativa dos resultados do SNME11. Válido pontuar que o ganho de capital para os **FIs** e **Ações** são graduais, ao mesmo tempo que o resultado dos CRIs são decrescentes ao longo do tempo, haja vista curva de alocação do Fundo. Além disso, conforme expectativas de queda da taxa de juros para os próximos períodos, é natural que o resultado do fundo também acompanhe a redução, porém, aumentando, conseqüentemente, o valor relativo do rendimento em relação ao CDI. A Gestão reitera que estes resultados projetados **não podem ser considerados como garantia ou promessa de rentabilidade** para os cotistas do SNME11.

R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Resultado	5.871	5.388	5.621	5.623	5.670
<i>FII's</i>	169	1.341	1.569	1.609	1.652
<i>CRI</i>	5.676	3.160	2.817	2.778	2.782
Ganho de Capital	26	887	1.236	1.236	1.236
<i>FII's</i>	14	482	672	672	672
<i>Ações</i>	12	405	564	564	564
Despesas	434	434	434	434	434
Resultado Líquido	5.437	4.954	5.187	5.189	5.236
Distribuição	5.437	4.954	5.187	5.189	5.236
# Cotas	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Resultado/Cota	R\$ 1,36	R\$ 1,24	R\$ 1,30	R\$ 1,29	R\$ 1,30
Resultado/Cota Médio	R\$ 0,11	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11
DY Resultado Médio (Cota R\$ 10,00)	14,5%	13,1%	13,9%	13,7%	13,9%
% CDI	128,0%	136,2%	145,8%	144,5%	145,9%

Expectativa de Distribuição - Ano 1

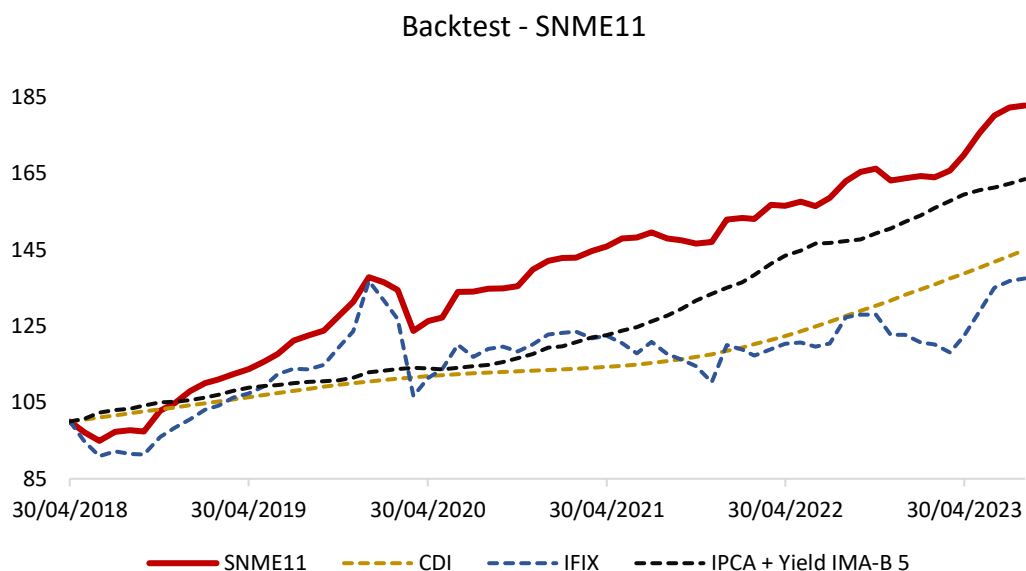


Fluxo de Caixa Projetado - Tempo de Alocação



BACKTEST DA ESTRATÉGIA

Como forma de viabilização e motivação para criação do fundo, foi confeccionado pela **Suno Asset** um estudo de como a composição das estratégias da casa se comportariam com o tempo, agregadas em um fundo de investimento. Segue resultados e premissas:



*Considerados para o histórico de rentabilidade da estratégia em FII a carteira Suno Research de FII e posteriormente retorno patrimonial do SNFF11 a partir do início das suas negociações. Para a estratégia de CRI foram considerados os retornos patrimoniais do BCRI11 e posteriormente do SNCI11 a partir do início das negociações. Para a estratégia de ações foi considerado o retorno histórico das recomendações da Suno Research em companhias do segmento imobiliário.

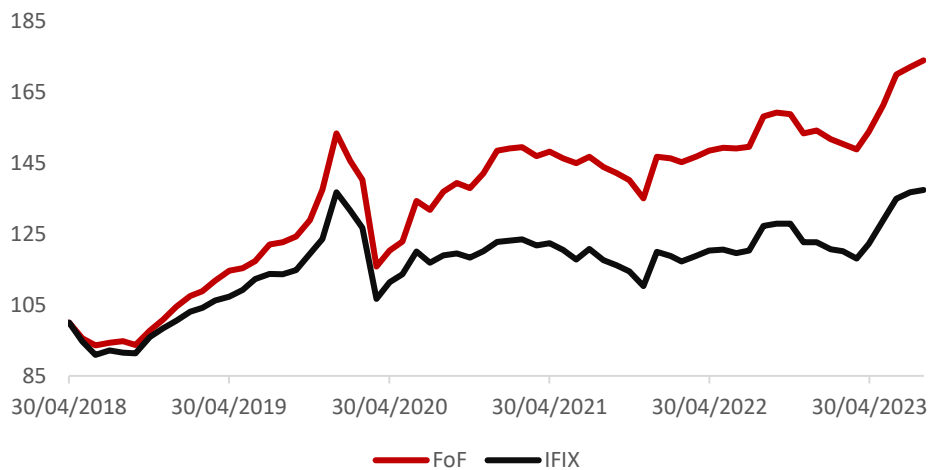
Composição da Estratégia		
Ativo	%	OBS
CRIs	50%	Retorno de veículos com estratégias de CRI, FIIs e Ações Imobiliárias geridas/mantidas pelos integrantes do time da Suno Asset ao longo do tempo. *
FIIs	40%	
Ações Imob	10%	

Custos		
Tipo	%	Bench
Tx. de Adm.	0,99%	-
Tx. de Pfee	20%	IPCA + Yield IMA-B 5

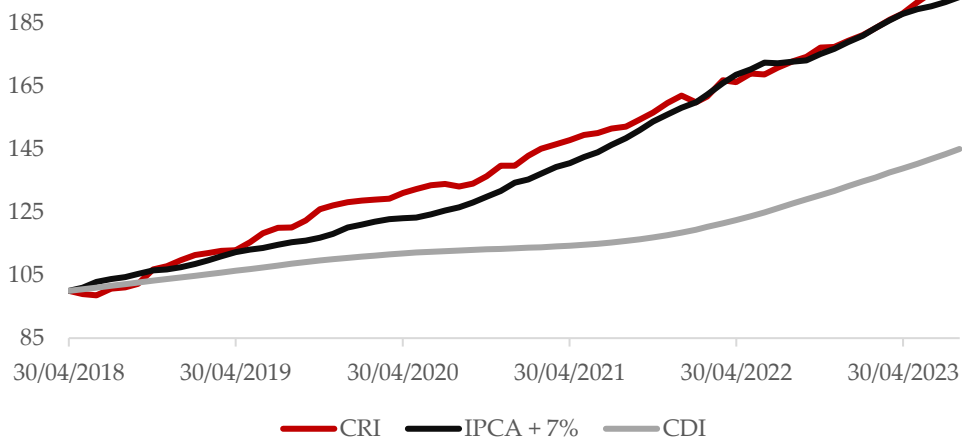
Dessa forma, conclui-se que o **SNME11**, alocado nas estratégias apontadas acima, teria superado, no período de 5 anos (2018 – 2023), os principais índices de mercado, inclusive seu benchmark (IPCA + Yield IMA-B 5). Importante ressaltar que este retorno é líquido de taxas de administração e performance.

Segue retornos individuais de cada estratégia, reforçando a qualidade do time multidisciplinar da **Suno Asset**.

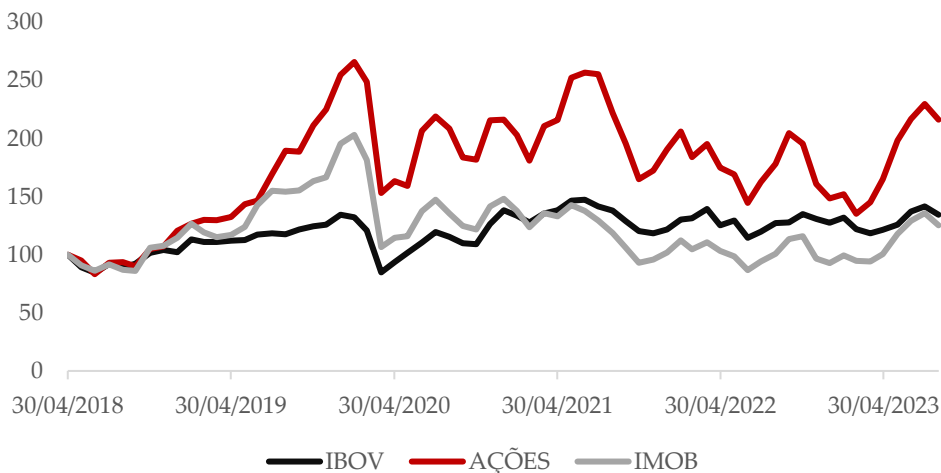
FII's



Recebíveis Imobiliários



Ações Imob



Perfil do Gestor

Histórico da Suno

A Suno é um ecossistema de empresas com a missão de democratizar o acesso à informação financeira, proporcionando aos investidores individuais o acesso a dados que, anteriormente, estavam acessíveis somente aos grandes investidores. Além disso, busca oferecer produtos de alto valor agregado ao mercado de capitais, atendendo a diversos perfis de investidores.

Fundamentamos todas as operações e negócios do grupo sob o propósito de transformar a sociedade por meio da educação financeira. Acreditamos no poder da informação e na capacidade das pessoas de tomar decisões financeiras mais conscientes e bem-informadas. Por isso, trabalhamos incessantemente para fornecer recursos educacionais e produtos que possam enriquecer o conhecimento e a experiência dos investidores, contribuindo para seu sucesso e independência financeira. Estamos comprometidos em promover uma sociedade mais informada e financeiramente capacitada.

A trajetória da Suno teve início em 2017 com a criação da Suno Research, uma casa de análise independente. Esta foi estabelecida com a filosofia de introduzir uma abordagem inovadora de investimento no mercado brasileiro. Para garantir a independência, transparência e aderência às melhores práticas do mercado de capitais, alinhadas às exigências dos órgãos reguladores, as operações das empresas que a Suno (Asset, Research, Wealth, Consultoria e Notícias) são completamente segregadas. Essa separação é assegurada pela supervisão dos reguladores e pela robusta estrutura de compliance do grupo.



A Suno se destaca no mercado ao buscar não apenas a excelência em seus produtos e serviços, mas também uma comunicação direta com o investidor pessoa física. Para alcançar esse objetivo, o grupo desenvolveu um modelo de negócios que integra fortemente o digital, aproveitando redes sociais e adquirindo empresas com softwares que oferecem suporte ao investidor pessoa física em suas tomadas de decisão.

Além das reconhecidas marcas Suno Asset, Suno Research, Suno Wealth, Suno Consultoria e Suno Notícias, no ecossistema Suno há diversos outros negócios, todos devidamente segregados. Entre eles estão a Status Invest, Status Invest Assessoria, Funds Explorer, fiis.com.br e fiagro.com.br, ampliando assim sua presença e oferta no mercado financeiro.

Fundada em 2017, na época “apenas” como uma casa de research independente, hoje a Suno é um ecossistema de produtos financeiros e de mídia.



Atualmente, a Suno tem uma base significativa de mais de 3 milhões de usuários ativos nos sites dos diversos negócios e ao todo, as marcas do ecossistema possuem mais de 7 milhões de seguidores em todas as redes sociais. Além disso, a empresa já conta com mais de 980 mil downloads gratuitos de e-books na Amazon, demonstrando um amplo alcance de sua produção educacional.

Esse diálogo contínuo e essa compreensão aprimorada das necessidades dos investidores permitem à Suno adaptar seus produtos, serviços e estratégias de comunicação de forma mais precisa, atendendo assim de maneira mais eficaz às demandas e expectativas daqueles que utilizam seus serviços. É uma abordagem fundamental para garantir a satisfação do cliente e manter um relacionamento sólido e duradouro com a base de usuários e participantes do mercado financeiro. Abaixo, ilustramos o ecossistema Suno:



- +7MM de seguidores em Redes Sociais
- +60k posts em Redes Sociais
- +350k de inscritos em Youtube
- +200K likes no TikTok
- ~70% da audiência de Fiis na internet



- +45 conteúdos na Amazon
- +980k downloads de e-books na Amazon
- 4,7 Amazon rating
- +60k avaliações na Amazon



Maior website de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) do Brasil



Segundo Maior website de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) do Brasil



Maior plataforma de dados de ativos financeiros do Brasil. Agora possui um plano com uso de AI.



Primeiro site de indicadores de Fiagros o Brasil

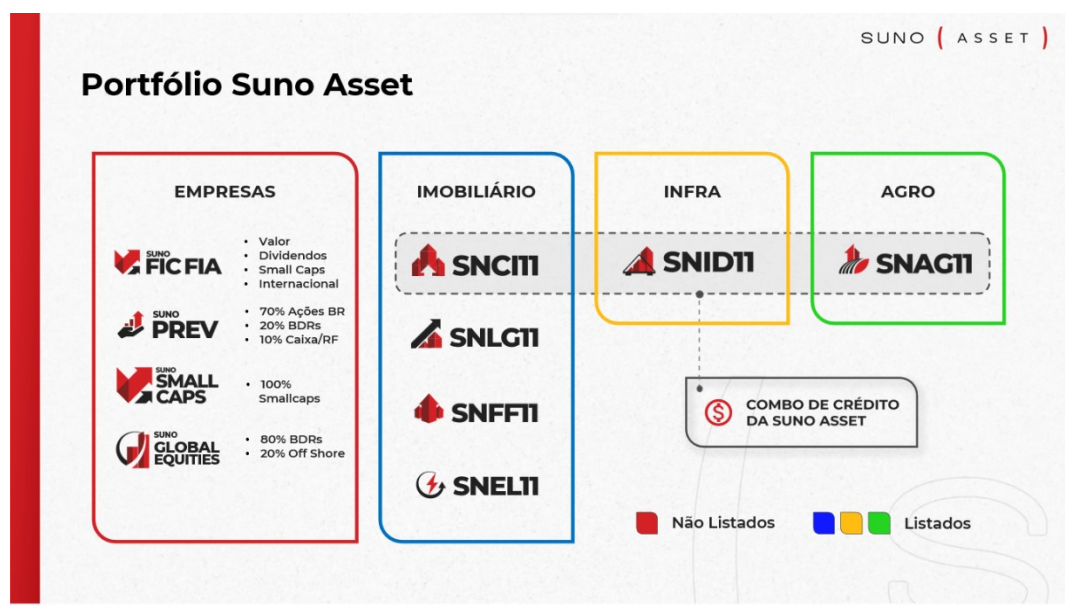
Suno Asset

A Suno Asset, fundada em 2021, é uma gestora independente com um propósito claro: ajudar o investidor a alcançar a independência financeira, garantindo a preservação e valorização de seu patrimônio por meio de fundos que superem seus respectivos benchmarks. Devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) como administradora de carteiras de valores mobiliários, a Suno Asset possui em seu portfólio uma diversidade de produtos, incluindo Fundos Imobiliários (FIIs), Fundo do Agronegócio (Fiagro), Fundo de Infraestrutura (FI-Infra), Fundos de Investimento em Ações (FIAs) e Fundo de Previdência.

Após dois anos de um histórico bem-sucedido, a Suno Asset está avançando em direção a um novo marco com o lançamento do fundo Suno Multiestratégia Imobiliária, identificado pelo ticker de negociação SNME11. Este fundo, representa uma abordagem ampla e inovadora no cenário do mercado imobiliário local. A estratégia do SNME11 baseia-se na exploração de diversas classes de produtos e estratégias, visando capturar as oportunidades proporcionadas pelos diferentes ciclos do mercado imobiliário. Essa abordagem dinâmica e arrojada tem como objetivo potencializar os retornos para os cotistas, refletindo o compromisso da Suno Asset em buscar excelência e crescimento contínuo.

Um aspecto marcante do Suno Multiestratégia é a sua alocação multidimensional, que tem como propósito eliminar o esforço adicional do cotista no setor imobiliário. Ao adotar essa abordagem abrangente e dinâmica, o fundo oferece uma maneira eficaz de exposição ao mercado imobiliário, permitindo que os investidores participem de forma simplificada e estratégica, acompanhando as flutuações e os ciclos do mercado, visando o recebimento de rendimentos mensais a serem distribuídos pelo fundo. A Suno Asset está comprometida em proporcionar aos investidores uma experiência significativa e lucrativa neste novo fundo, visando o sucesso e a satisfação de seus cotistas, por meio desta simplificação da estratégia imobiliária.

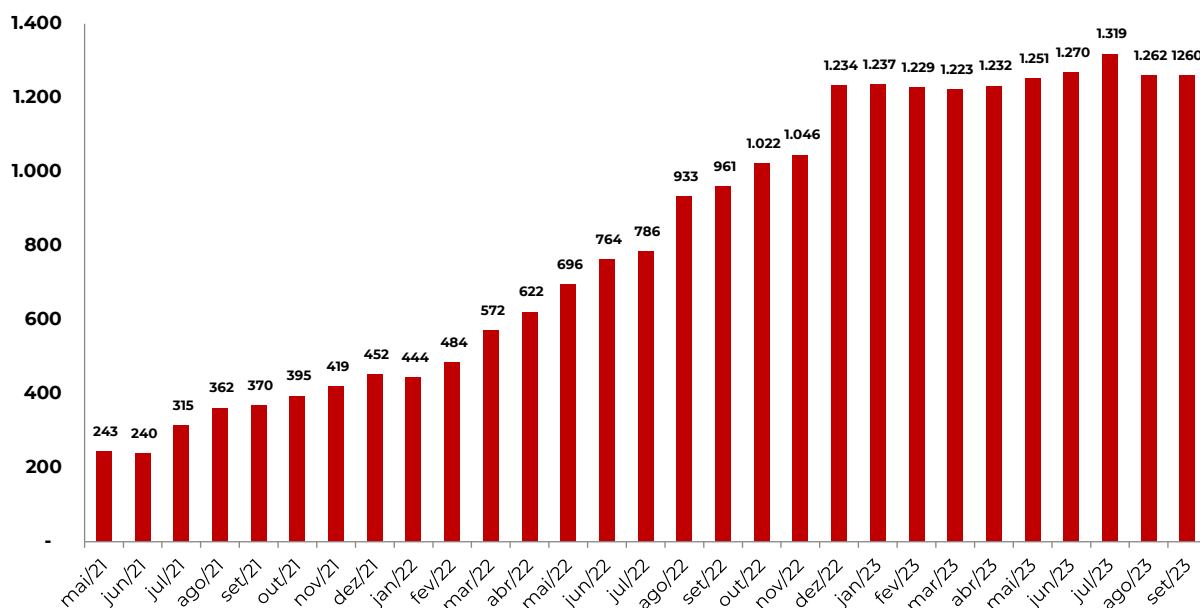
Abaixo, apresentamos o portfólio completo de produtos disponibilizados pela Suno Asset, antes do lançamento do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário (SNME11). A imagem possui o intuito de concretizar aos leitores as diferentes especialidades da gestora:



A Suno Asset adota uma filosofia de investimento de longo prazo e segue a abordagem do *value investing*. Compromete-se com um dever fiduciário, buscando sempre tomar as melhores decisões em benefício de seus cotistas, primando pela transparência e eficiência de custos em todas as operações.

Em pouco mais de dois anos de trajetória, a Suno Asset já comprovou o sucesso de seu modelo de gestão ativa. Atualmente, a empresa é responsável pela gestão de 10 fundos de investimento, ultrapassando a significativa marca de um bilhão de reais em valor sob gestão (AUM). Esses números refletem não apenas a confiança dos investidores, mas também a habilidade da Suno Asset em gerir ativos de maneira sólida e rentável, consolidando-se como uma referência no mercado de gestão de recursos.

Evolução do AUM da Suno Asset

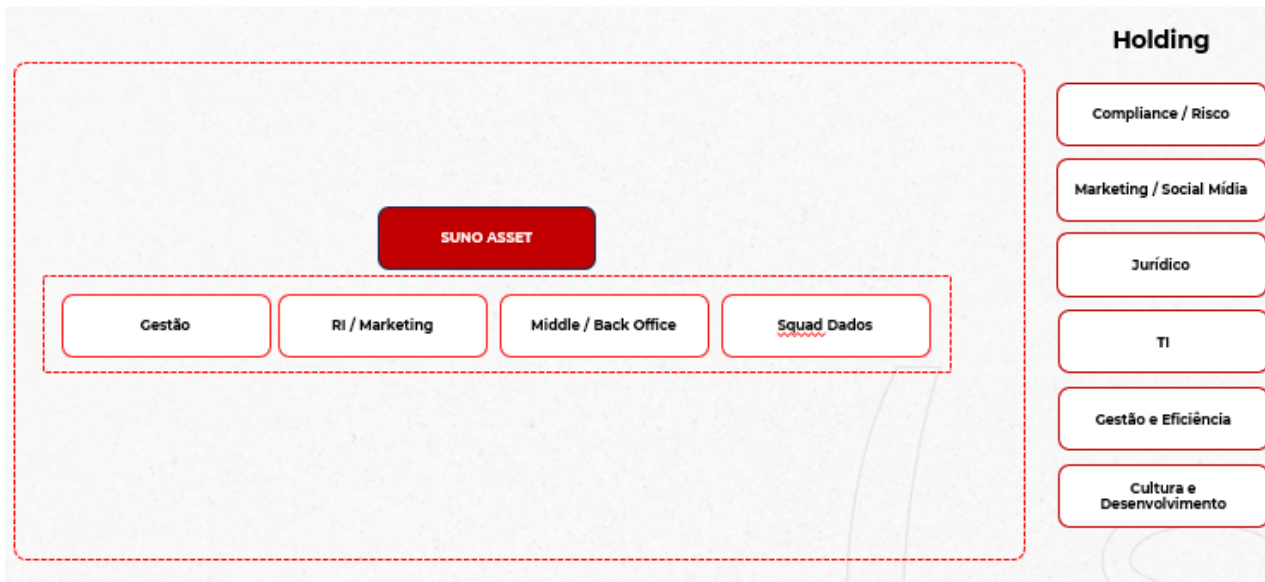


Time Suno Asset

O time da Suno Asset é composto por uma equipe de profissionais altamente capacitados e experientes, que trazem uma diversidade complementar de conhecimentos na gestão de todos os fundos. Nossa equipe conta com especialistas que possuem ampla vivência tanto na análise de fundos imobiliários e crédito estruturado, quanto na avaliação de oportunidades no setor imobiliário; como as ações de empresas do setor, listadas em bolsa.

Destacamos, entre os membros-chave da equipe, o nosso CIO (Chief Investment Officer), Vitor Lopes Duarte, um profissional com mais de 20 anos de experiência no segmento. Vitor teve uma participação significativa na gestão do BCRI11, fundo de CRI do Banestes, o que agrega um valioso conjunto de habilidades e conhecimentos ao nosso time de gestão. Sua experiência e expertise são pilares essenciais para nossa estratégia, proporcionando as bases necessárias para alcançar os objetivos dos nossos fundos. Estamos confiantes de que nossa equipe, sob a liderança e orientação do Vitor Lopes Duarte, está bem-posicionada para buscar e implementar estratégias que tragam o melhor retorno para nossos cotistas.

A Suno Asset é composta por uma equipe de mais de 20 colaboradores, distribuídos em diversas áreas estratégicas. Temos equipes dedicadas à gestão, relações com investidores, back office, compliance, jurídico, análise de dados e marketing. Nossa empresa tem uma filosofia clara de valorizar profissionais altamente qualificados e promover a retenção de talentos. Acreditamos que essa combinação de diferentes perfis e expertise contribui para nossa constante busca por inovação e disrupção de mercado em todos os nossos produtos.



Desde o início da trajetória da Suno Asset, nossa equipe realiza uma análise e seleção criteriosa para investimentos estratégicos para nossos fundos. Entre os investimentos analisados, destacam-se mais de R\$ 10 bilhões em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que foram minuciosamente avaliados e um universo de cobertura de mais de 50 Fundos Imobiliários (FIIs) analisados e monitorados de perto pelo time de gestão ativa, representando mais de R\$ 50 bilhões de patrimônio líquido. Esse processo de análise e seleção robusta é fundamental para garantir investimentos certos e alinhados aos objetivos de nossos cotistas.

Áreas de Atuação Suno Asset:

Fundos de Ações:
Investimento em Ações, de empresas nacionais e internacionais. Produtos voltados a investidores que não possuem tempo ou conhecimento. Equipe com expertise e excelência em gestão profissional do time Suno.

Fundos Imobiliários:
FIIs de gestão ativa nas modalidades “fundo de fundos” (FoF), fundo de papel, fundo de energias limpas e fundo de tijolo, com pagamento de rendimentos mensalmente. Expertise excepcional em crédito e mercado imobiliário.

Fundo do Agronegócio:
A Suno Asset foi responsável por tornar disponível ao mercado o primeiro Fiagro Híbrido da indústria (SNAG11), unindo o conhecimento em Crédito, com a experiência única de Octaciano Neto no setor do Agronegócio.

Fundo de Infraestrutura:
Fundo de Investimento voltado para o financiamento de projetos de infraestrutura por todo o país.

SNCITI **SNFF11**
SNID11 **SNAG11**
SNEL11 **SNLGT1**
SUNO FIC FIA **SUNO PREV**
SUNO GLOBAL EQUITIES **SUNO SMALL CAPS**

+ R\$ 1,2 bilhão sob gestão **10 fundos + SNME11** **+ 150 mil cotistas** **+ 20 colaboradores**

Em alinhamento com a composição da equipe responsável pela gestão dos fundos, adotamos um processo meticuloso de seleção, capacitação e retenção de colaboradores, visando manter um padrão de excelência contínuo. Contamos com uma equipe especializada de recrutamento, dedicada a identificar profissionais alinhados à filosofia da Suno Asset. Após a fase de seleção, investimos de forma substancial no treinamento e motivação dos colaboradores. Destaca-se o Método Cumbuca, uma metodologia implementada

em colaboração com a Falconi Consultoria. Esse método é essencial para garantir o desenvolvimento profissional contínuo e aprimoramento da equipe.

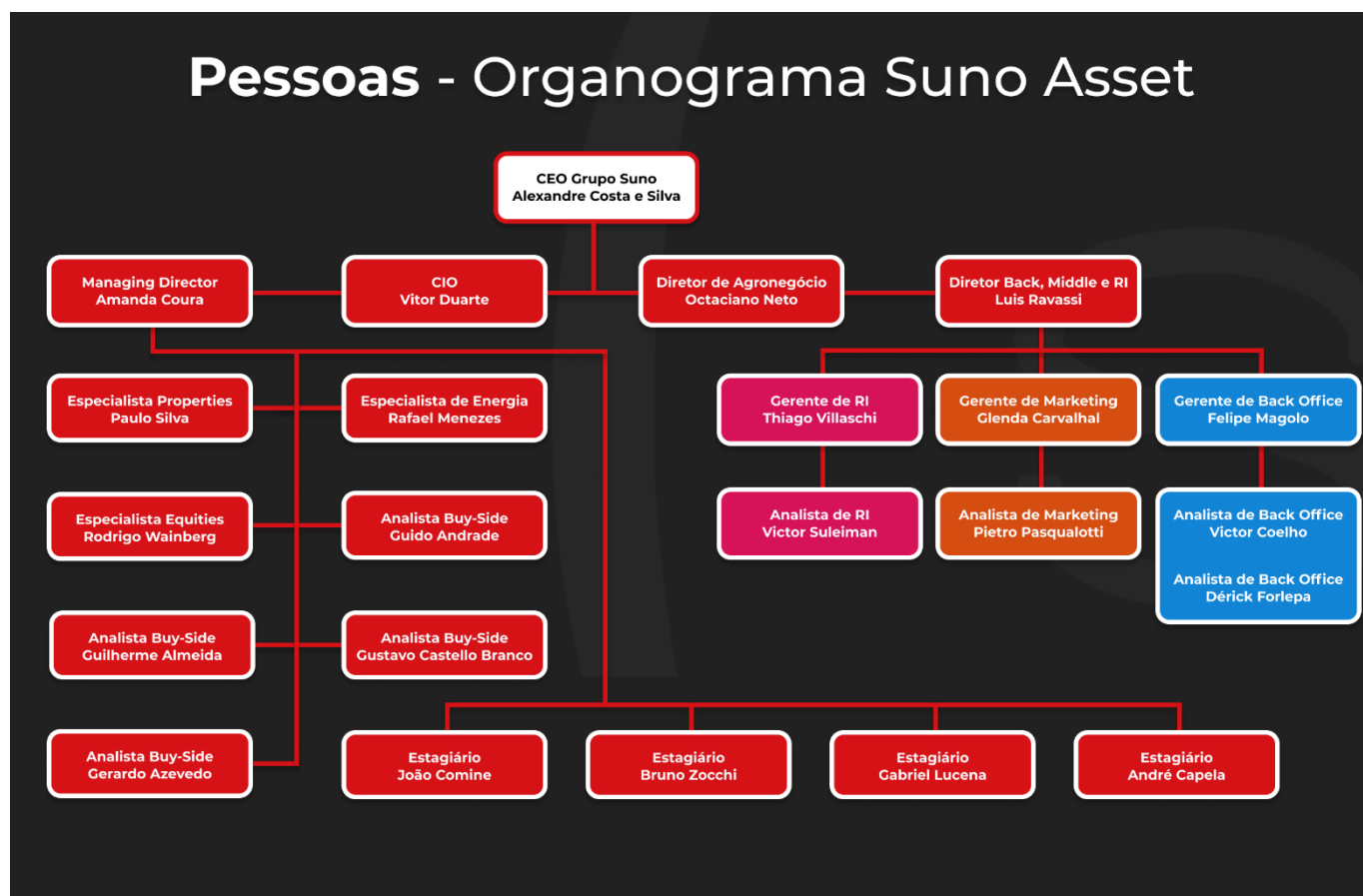
Ao concluir esse processo, estabelecemos políticas robustas para a retenção dos colaboradores, entre elas, o programa de Partnership, que alinha os incentivos entre colaboradores, empresa e clientes. Essa abordagem assegura que todos os envolvidos estejam em harmonia com os objetivos e resultados da organização, fomentando um ambiente de trabalho produtivo e motivador para todos.

Também com o objetivo de identificar os talentos mais promissores do mercado, a Suno promove o maior desafio universitário do Brasil, conhecido como Suno Challenge. Este desafio é uma competição que visa atrair estudantes universitários excepcionais interessados no mundo dos investimentos. A 2ª edição do Suno Challenge ocorreu em 2021, e sua concorrência foi tão intensa que superou até mesmo o processo seletivo para o curso de Medicina na Universidade de São Paulo (USP), com mais de 4 mil inscritos.

Dos 15 finalistas dessa edição, 1 foi selecionado como estagiário pela Suno Asset e, atualmente, esse talentoso profissional é parte integrante e ativa da equipe de gestão. No ano subsequente, em 2022, ocorreu mais uma edição do Suno Challenge, atraindo 4.900 candidatos. Dentre eles, 4 finalistas foram também integrados à equipe da Suno Asset, consolidando assim a continuidade do sucesso e da relevância desse desafio na identificação e incorporação contínua de grandes talentos à empresa.

01	Recrutamento	<ul style="list-style-type: none">• Suno Challenge• Social Media• Certifiquei
02	Treinamento	<ul style="list-style-type: none">• Método Cumbuca (Falconi)• Café da manhã analistas• Suno Talks
03	Motivação	<ul style="list-style-type: none">• Clube de vantagens• Benefícios Suno• Bônus atrelado a metas
04	Retenção	<ul style="list-style-type: none">• Avaliação semestral de desempenho• Programas internos de cultura e desenvolvimento• Partnership como incentivo de longo prazo

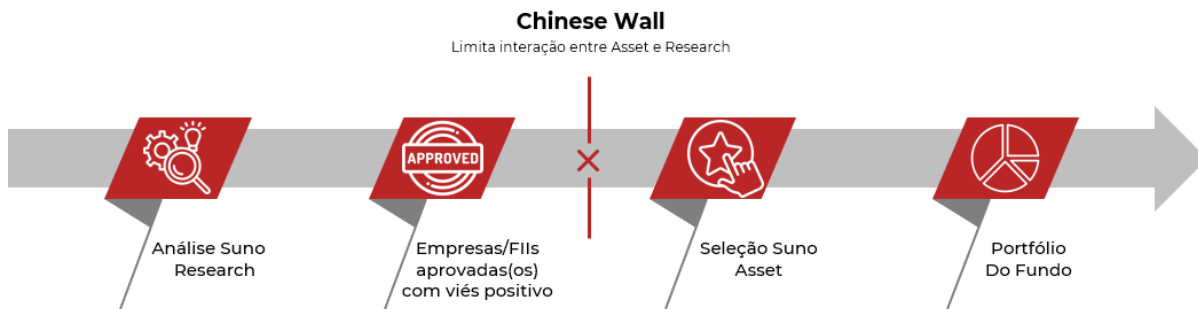
Estrutura de Governança



Processo de Análise

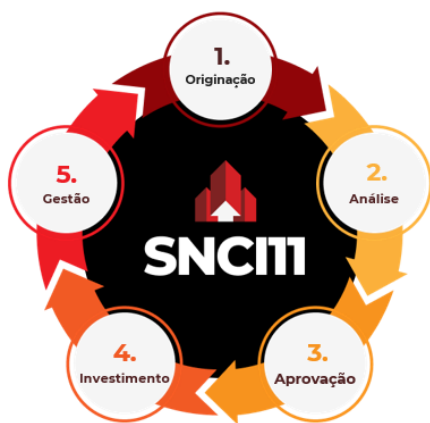
Os produtos oferecidos pela Suno Asset possuem uma forte ênfase nos investimentos de médio e longo prazo, baseados em uma análise fundamentalista criteriosa dos ativos. Adotamos um acompanhamento contínuo dos investimentos visando fornecer um retorno consistente e atrativo para os investidores. Acreditamos que o trabalho próximo no acompanhamento dos ativos investidos proporciona aos investidores uma maior capacidade de avaliação de riscos e busca por retornos equilibrados. Apesar da trajetória relativamente curta dos fundos, estes já demonstram a geração de retornos acima da média do mercado.

No processo de análise dos ativos líquidos, como Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e ações, a equipe de gestão realiza uma avaliação detalhada do ativo. Isso inclui o estudo da localização e qualidade do portfólio, gestão, histórico e *valuation*. Após essa análise, o ativo é apresentado ao comitê para uma análise completa, onde a tese de investimento e o potencial de valorização são detalhadamente discutidos e avaliados. Uma vez aprovado pelo comitê, o ativo é incorporado à carteira do fundo, seguindo a estratégia delineada.



Para a análise dos ativos estruturados, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), a equipe de gestão segue uma metodologia própria. O processo se inicia com a originação dos CRIs junto aos devedores. Posteriormente, é conduzida uma análise detalhada do risco do devedor, do lastro, do fluxo de caixa da operação, das garantias, do compliance e das taxas envolvidas no CRI estruturado.

Uma vez realizada essa análise minuciosa, o ativo é apresentado ao comitê para uma análise completa, onde é compartilhada com os demais integrantes toda a informação relevante sobre o CRI. Após a análise e discussão em comitê, se aprovado, o investimento é realizado e o ativo é incorporado à carteira do fundo, contribuindo para a composição e diversificação do portfólio. Esse processo de análise assegura que os CRIs selecionados estejam alinhados com a estratégia do fundo e possuam um potencial de retorno adequado, minimizando os riscos associados. Abaixo apresentamos esse processo já utilizado no fundo Suno Recebíveis Imobiliários (SNCI11) e que também será aplicado para o SNME11:



MÉTRICA INTERNA DE RATING (5CS CRÉDITO)

PERFIL LASTRO	CORPORATIVO	CONTRATUAL	IMOBILIÁRIO
PARÂMETRO RISCO	EMPRESA GOVERNANÇA	PERFIL GARANTIAS	CARTEIRA COVENANTS GARANTIAS
CRITÉRIOS SC	CARÁTER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL	CARÁTER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL	CARÁTER CAPACIDADE CAPITAL CONDIÇÃO COLATERAL
	RATING INTERNO SNCI A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 B1-B3		

Informações Adicionais do Fundo:ⁱ

- O Suno Multiestratégia é um veículo criado para investir de modo amplo no mercado imobiliário local. O Fundo buscará se aproveitar dos diferentes ciclos de mercado com uma carteira dinâmica, transitando pelas diferentes classes e produtos de investimento disponíveis para investimento no segmento imobiliário conforme as expectativas para cada cenário.

- O SNME11 oferece uma abordagem simplificada, visando possibilitar aos investidores aproveitarem as melhores oportunidades do setor imobiliário sem necessidade de um estudo detalhado sobre os próximos movimentos de mercado, buscando equilibrar renda e ganhos de capital, por meio de uma estratégia multidimensional.
- Estratégia Multidimensional: o termo multidimensional surge da expressão em inglês *multi-axis*, a qual por sua vez significa “sincronização multieixo”, e para a gestão da Suno Asset, refere-se a um movimento coordenado para definir a melhor estratégia através de uma resposta dinâmica frente aos diferentes sinais e expectativas para o cenário macroeconômico e para segmento imobiliário nas diferentes classes de ativos.
- O Suno Multiestratégia FII (SNME11) poderá ter exposição à diferentes classes de produtos de acordo com sua política de investimentos, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), Cotas de Outros Fundos Imobiliários, Sociedade de Propósito Específico (SPEs), Ações de companhias do setor imobiliário, Letras Imobiliária Garantida (LIGs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Empreendimentos Imobiliários, entre outros, desde que as operações dos produtos estejam lastreadas no segmento imobiliário. A escolha do portfólio se baseará em quais classes de ativos terão maior retorno potencial para o Fundo, baseado em critérios de análise da equipe de gestão, para que então sejam selecionados os ativos que têm maior potencial dentro da alocação alvo para cada classe. Todos os ativos passarão por um processo rigoroso de análise e deverão ser aprovados em comitê de investimentos interno da Suno Asset para que então possam passar a compor o portfólio do Fundo.
- O Fundo buscará, através da amplitude de produtos disponíveis e previstos na política de investimento, capturar assimetrias no mercado, com intuito de potencializar o retorno via operações estruturadas e arbitragens, de uma forma flexível na alocação de recursos captados. Desta forma, o investidor pode esperar do SNME11 uma estratégia de gestão ativa e arrojada, que visará ganhos de capital, além do *dividend yield* e da distribuição de rendimentos mensais.
- Dada a amplitude do mandato do Fundo, a equipe de gestão realizará uma alocação dinâmica do capital integralizado, buscando potencializar o retorno do cotista ao máximo através de uma análise criteriosa das melhores oportunidades para cada contexto e ciclo econômico.
- O Suno Multiestratégia busca realizar uma alocação de portfólio que transita entre diferentes classes de ativos em cenários diferentes, ao contrário dos outros Fundos geridos pela Suno Asset que tem mandato de investir quase integralmente em apenas uma classe de ativos (CRI, Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, Ações, Projetos de Desenvolvimento ou Imóveis). Enquanto os outros Fundos da gestora se posicionam como uma alternativa para o investidor se expor a uma classe determinada de ativos específica, o SNME11 terá um portfólio mutável e gestão flexível, que pode estar exposto majoritariamente ou até integralmente a diferentes classes de ativos em momentos diferentes.
- A equipe de gestão se utiliza da liberdade de alocação em diferentes classes e produtos de investimento no mercado imobiliário, visando a proteção do capital do Fundo em mercados de baixa e a potencialização do retorno nos mercados de alta, dentro dos diferentes ciclos de cada classe de ativos.

A possibilidade de realizar operações mais complexas e estruturadas dentro do portfólio também possui o potencial de beneficiar a rentabilidade do SNME11.

- O SNME11 possui a “DataCom” (ou Data de Corte) no dia 15 de cada mês. Quando este dia cai em feriados ou finais de semana, a “DataCom” passa automaticamente a ser o último dia útil antes do dia 15.
- O SNME11 distribuirá seus rendimentos sempre no dia 25 de cada mês. Quando este dia cai em feriados ou finais de semana, o pagamento passa automaticamente a ser o último dia útil antes do dia 25.
- O SNME11 se beneficiará da expertise dos diferentes times de análise dentro da equipe de gestão da Suno Asset, complementando-se nas diferentes classes de ativos. A Suno Asset já conta com profissionais com histórico e experiência na análise de diferentes classes de ativos dentro do segmento imobiliário, seja na estratégia de crédito estruturado ou líquido, ações de companhias listadas, fundos Imobiliários, projetos de desenvolvimento ou imóveis. Sendo assim, o SNME11 nasce como um veículo com um time com histórico comprovado, que se complementarà na gestão do Fundo. A equipe ainda conta com profissionais com experiência na originação e estruturação de novas operações, além de monitoramento próximo dos projetos investidos, prezando pela saúde do portfólio. Abaixo estão os principais profissionais pela estratégia do Fundo:

1. Vitor Duarte, Partner & CIO da Suno Asset: Economista e gestor premiado, com passagem na presidência da Banestes DTVM e gestão de R\$5,9Bi entre eles o BCRI11. Juntou-se ao grupo para criar a Suno Asset.

2. Amanda Coura, Partner & Managing Director da Suno Asset: Tem variada experiência em securitização e gestão de ativos estruturados em empresas referências no setor. Na Suno Asset, vem consistentemente entregando retornos aos cotistas dos fundos de crédito SNCI11 (FII) e SNAG11 (Fiagro), pelos quais é responsável, e cujas performances encontram-se no quartil superior de desempenho. O SNCI11 foi eleito pela Forbes* como um dos Top 10 Fundos Imobiliários do ano de 2022 (*<https://forbes.com.br/forbes-money/2022/12/fundos-imobiliarios-em-2022-dividendos-compensaram-quedas/>) e Amanda Coura será uma das cabeças por detrás da estratégia de crédito imobiliário do SNME11.

3. Guilherme Almeida, Partner & Analista Buy-Side (CGE): Com passagem pela empresa global de serviços imobiliários Cushman & Wakefield na área de pesquisa de mercado, é analista na área de Fundos Líquidos da Suno Asset, atuando principalmente no SNFF11, Fundo de Fundos da Suno Asset, que foi eleito pela Forbes* como um dos Top 10 Fundos Imobiliários do ano de 2022 (<https://forbes.com.br/forbes-money/2022/12/fundos-imobiliarios-em-2022-dividendos-compensaram-quedas/>). Os retornos do SNFF11 ao cotista tem ficado, consistentemente, no quartil superior de desempenho da indústria de fundos imobiliários no segmento de Fund of Funds.

4. Rodrigo Wainberg, CFA, Partner e Analista Buy-Side: Analista de ações desde 2018 na Suno, entrou no time da Asset em 2023. Foi responsável pela criação e acompanhamento da carteira Small Caps (+288,55% até agosto/23) na Research e posteriormente assumiu como líder responsável pelas carteiras de dividendos (238,22% até agosto/23) e valor (+88,17% até agosto). Possui a CFA, certificação de reconhecimento global para gestores de recursos. Rodrigo, com sua expertise na análise de equity, é responsável pelo Suno FIC FIA e Suno PREV, e será uma das cabeças por detrás da estratégia do SNME11 em ações imobiliárias.

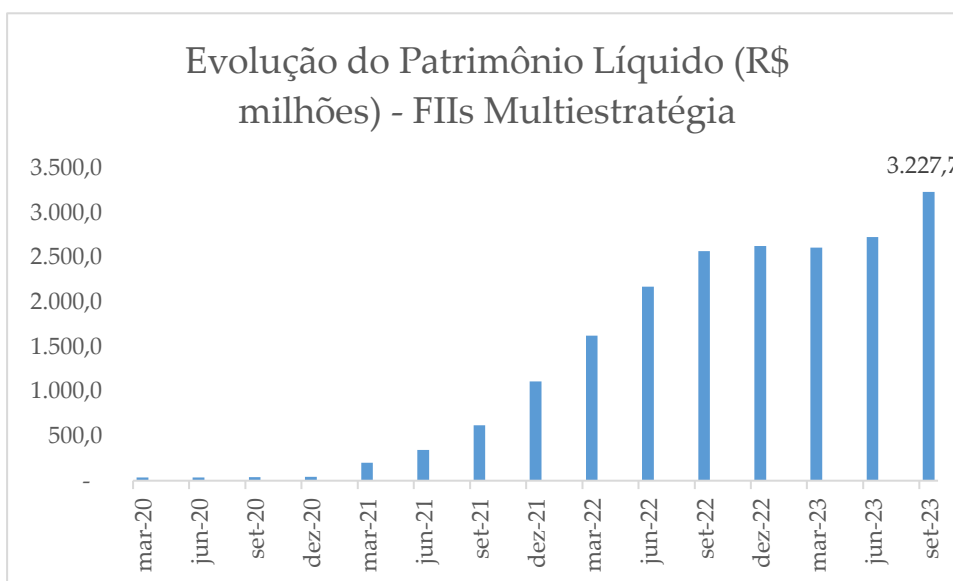
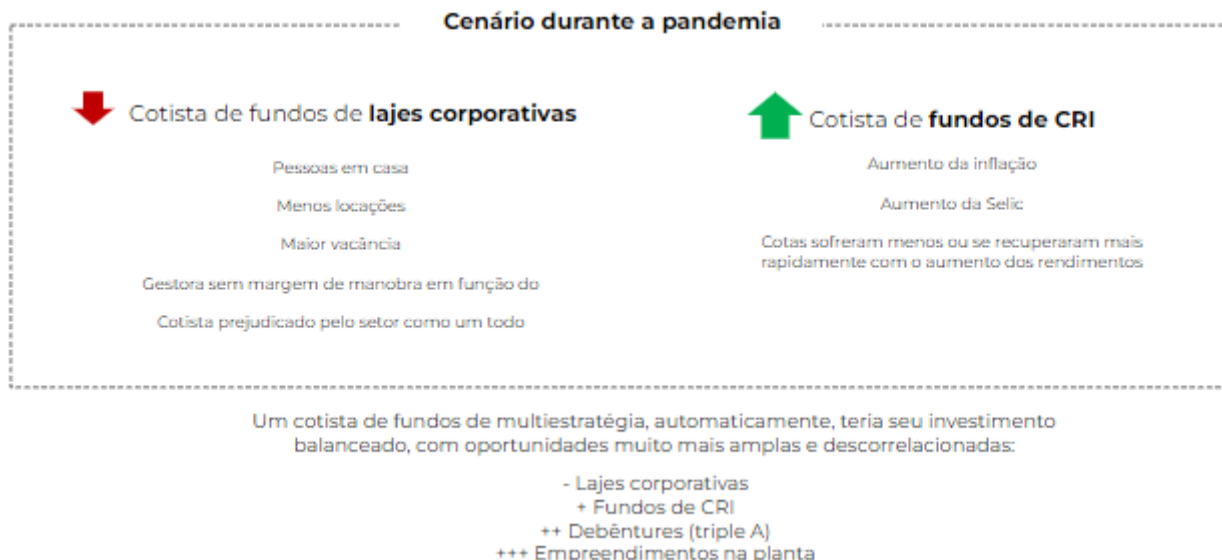
5. Guido Andrade, Analista Buy Side: Analista de Investimentos com foco em estruturação e desenvolvimento imobiliário. Avalia empresas, busca oportunidades e elabora estratégias de investimentos, sendo um dos responsáveis pela análise de projetos de equity do SNEL11, o primeiro FII de energias limpas disponível ao mercado em geral.

6. Gustavo Castello Branco, Partner & Analista Buy Side: Analista de Investimentos com foco em crédito, chegou para integrar o time Suno no ano de 2021. Desde então, foi responsável pela análise de mais de R\$ 8 bilhões de ativos de crédito estruturados. Apoiará o time de gestão do SNME11 na análise de crédito imobiliário.

7. Gerardo Azevedo, Analista Buy Side (CEA): Com passagens pela Justiça Federal, foi finalista do Suno Challenge e atua como analista da área imobiliária. É Especialista em Investimentos pela ANBIMA (CEA) e graduando em Engenharia.

- O *Backtest* apresentado anteriormente no presente material, consolida o retorno de estratégias de investimento geridas no passado ou atualmente pelo time de profissionais acima, assim como das carteiras recomendadas pela Suno Research, que servem também como inspiração para a alocação para os diferentes portfólios da gestora. Considerando estas estratégias, e alocação objetiva apresentada no estudo de viabilidade do Fundo, o SNME11 teria apresentado nos últimos 5 anos um retorno de aproximadamente 83%, já líquidos de taxas de administração e performance, frente a 63% do IMA-B, 45% do CDI e 37% do IFIX. **Projeções não representam garantia de rentabilidade, e os resultados reais poderão ser diferentes do esperado.**
- Como diferencial, o SNME11 possui uma estrutura de custos mais enxuta que a média do mercado, com custos totais de 0,99% ao ano (0,75% de taxa de gestão e 0,20% de taxa administração), configurando-se como um dos mais baratos neste segmento da indústria. O Fundo ainda contará com uma taxa de performance que consiste em 20% do que exceder o retorno do IPCA + o Yield do IMA-B, índice composto por títulos do tesouro direto atrelados à inflação (NTN-B), configurando um retorno real e superior aos títulos públicos. A taxa de performance para este veículo é justificada pela gestão ativa e dinâmica que será feita por diferentes profissionais da equipe de gestão, tratando-se de uma motivação e forma de alinhamento entre o cotista e a equipe de gestão que buscará bater um benchmark desafiador, almejando potencializar o retorno do cotista.
- O Dividend Yield projetado (que não deve ser considerada promessa ou garantia de retorno) é de 1,20% a.m. (ou 15,38% anualizado) ao longo dos primeiros seis meses do Fundo, e aproximadamente 14,50% considerando o rendimento médio do fundo no primeiro ano, já líquido para o investidor de todos os custos e despesas. O SNME11 se propõe a ser um Fundo cuja estratégia almeja ir além do DY, equilibrando renda, ganho de capital, e proteção do patrimônio do investidor. **Projeções não representam garantia de rentabilidade, e os resultados reais poderão ser diferentes do esperado.**
- Apesar de a proposta do Fundo ser de transitar da melhor forma por diferentes ciclos econômicos, acreditamos que o momento atual de início de afrouxamento monetário é atrativo para o investimento nas diferentes classes de ativos do mercado imobiliário. Para os ativos de Renda variável, avaliamos empresas que ainda possuem grande margem de segurança e desconto intrínseco nos preços atuais, frente a uma provável valorização com a diminuição do custo de crédito, reaquecimento da atividade no setor imobiliário e divulgação dos balanços de resultados nos próximos trimestres. Ainda sobre ativos de Renda Variável, avaliamos que existem ativos com grande potencial para se aproveitar do ciclo de cortes de juros, tanto na classe de Fundos de Tijolo, quanto nos Fundos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), dados os níveis de preços atuais e potencial de reciclagem dos portfólios. Avaliando as últimas transações mais recentes de ativos imobiliários, notamos valores atrativos de aquisição de empreendimentos nos diferentes segmentos, com *cap rates* elevados mesmo frente ao início do ciclo de corte de juros. Tratando de operações estruturadas, por mais que já tenhamos presenciado um primeiro corte de juros, ainda identificamos a emissão e negociação de títulos de dívida lastreados no segmento imobiliário a taxas atrativas, com spread de crédito relevante. No segmento de incorporação imobiliária, acreditamos que o mercado deverá voltar a se aquecer com o custo de crédito mais barato, o que pode gerar boas oportunidades para esse tipo de estratégia. Em suma, vemos o momento atual como ideal para a concepção deste novo produto, que pode se aproveitar das diferentes oportunidades que identificamos atualmente nas diferentes classes e produtos de investimento.
- Na visão da Suno Asset, existe uma demanda cada vez maior entre os investidores de Fundos multiestratégia devido a sua capacidade de transitar entre diferentes ciclos. A pandemia expôs as travas dos mandatos dos grandes fundos, reduzindo a velocidade de crescimento vigoroso que o mercado

imobiliário estava vivendo. Nesse contexto, os fundos multiestratégia ganharam tração no mercado brasileiro, porque eles são flexíveis e permitem uma diversidade maior de alocação de capital e, com isso, as gestoras fazem movimentos que fogem aos ciclos econômicos, potencialmente encontrando caminhos que protegem e ampliam os ganhos para os cotistas e os deixam menos expostos às arbitrariedades de um segmento específico.



Fonte: Quantum Axis

- O SNME11 nasce visando minimizar os efeitos do processo de alocação do Fundo, sendo que a primeira oferta do Fundo, já encerrada, foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, que integralizaram Certificados de Recebíveis Imobiliários no Fundo para que o Fundo já nascesse com um portfólio de ativos investidos (sendo que, na referida oferta, houve a colocação de cotas no montante de aproximadamente R\$ 50 milhões). A segunda oferta do Fundo, por sua vez, é destinada aos investidores em geral. Ademais, essa estratégia pretende possibilitar, de acordo com as projeções da Suno Asset, que o Fundo passe a distribuir rendimentos já após o encerramento do segundo mês após a primeira integralização da 1ª emissão de cotas.


Condições da 2ª Oferta

Gestor	SUNO GESTORA DE RECURSOS S.A.
Fundo	Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Emissão	2ª Emissão de Cotas
Coordenador	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
Assessores Legais	BMA Advogados
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Oferta Pública	Resolução CVM 160
Público Alvo	Público em Geral
Oferta Base	R\$150.000.000,00 com Lote Adicional de R\$37.500.000,00
Montante Mínimo	R\$1.000.000,00
Preço de Subscrição	R\$10,00 = R\$9,75 (Preço de Emissão) + R\$0,25 (Custos da Oferta)

- Caso o investidor não participe da oferta e queira adquirir cotas do Fundo, ele poderá adquirir cotas no mercado secundário a partir do início das negociações, após a conversão dos recibos da 2ª emissão de cotas, com data prevista conforme cronograma indicativo da oferta. Não haverá *lock-up* sob as cotas da 2ª emissão de cotas do SNME11.
- Apesar da definição do percentual de alocação alvo, é importante ressaltar que como trata-se de um fundo **Multiestratégia**, que possui liberdade para surfar diversos ciclos econômicos através de diferentes classes de ativos, a carteira do fundo, ao longo do tempo, não será estática, e poderá conter investimentos que não foram listados no estudo de viabilidade. O fundo contará com exposição também em estratégias consideradas táticas para capturar assimetrias, como por exemplo operações mais complexas/estruturadas, como arbitragens e operações short (vendas), que possibilitam aproveitar as oportunidades do mercado de Fundos Imobiliários.
- Todos os upsides (expectativas de valorização) esperados nas alocações das Ações e Fundos de Investimento Imobiliário foram calculados a partir de valuations (modelos) internos da Suno Asset que assumem premissas de cenários macroeconômicos futuros e indicadores, como o CDI, IPCA, cupom dos títulos públicos indexados à inflação e outros, além de todas as características individuais de cada ativo alvo. Ademais, sobre o pipeline de crédito (CRIs), **importante pontuar que todos os papéis estão disponíveis para alocação imediatamente no início do fundo**. Por fim, considerando a valorização esperada dos ativos-alvo e suas respectivas linearizações no modelo, e projetada uma rentabilidade anual de 3,00% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo advinda de Ganho de Capital, já líquido de imposto de renda. **Projeções não representam garantia de rentabilidade, e os resultados reais poderão ser diferentes do esperado.**
- Assim como os demais produtos da Suno Asset, para **eliminar** qualquer possível **conflito de interesse**, a **Suno Research não fará análise do SNME11**. Vale lembrar que a Suno Research e a Suno Asset são

empresas diferentes, e embora pertençam ao mesmo grupo econômico, seguem regras rígidas de segregação.

- O **SNME11** é um **Fundo Investimento Imobiliário**, e, portanto, **não possui come-cotas**.
- Os **rendimentos mensais do fundo são isentos de IR para pessoa física** desde que o fundo possua: (i) no mínimo, 500 Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.
- Caso o investidor venda cotas do fundo acima do valor de compra há incidência de imposto de 20% sobre o ganho líquido, ou seja, sobre a diferença entre o preço de venda e o preço de compra.
- O administrador do SNME11 será o BTG Pactual e o coordenador líder da oferta das cotas da 2ª emissão será a Guide Investimentos.
- O Fundo tem prazo indeterminado, seguindo também a filosofia da Suno de oferecer produtos que possam sempre ser opções para a carteira previdenciária do investidor.

DocuSigned by:

Assinado por: VITOR LOPES DUARTE SERVICOS ADMINISTRATIVOS...
CPF: 09965043701
Data/Hora de Assinatura: 01 de dezembro de 2023 | 18:51 BRT

Nome: **Vitor Lopes Duarte**
Cargo: **Diretor de Gestão**

Links com notícias sobre a indústria de fundos

ⁱ <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/10/multipropriedades-se-espalham-pelo-brasil-e-atraem-marcas-internacionais.shtml>

<https://exame.com/mercado-imobiliario/caixa-e-setor-imobiliario-se-unem-para-pressionar-bc-por-mais-credito/>

<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/incorporadoras-tem-alta-de-183-em-vendas-de-imoveis-dominha-casa-minha-vida/>

<https://exame.com/mercado-imobiliario/mercado-de-escritorios-comeca-a-virar-a-pagina-da-pandemia-para-entrar-em-novo-ciclo-de-crescimento/>

<https://marketinsider.com.br/fundo-imobiliario-dispara-apos-voltar-a-subir-valor-do-dividendo/>

<https://forbes.com.br/forbes-money/2022/12/fundos-imobiliarios-em-2022-dividendos-compensaram-queda/>

ANEXO II. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE ADMINISTRADORA

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **SUNO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.227.760/0001-30 (“Fundo”), considerando a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 100.000 (cem mil) novas cotas e, no máximo, de 15.000.000 (quinze milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas (“Lote Adicional”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

BRUNO DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO
DUQUE HORTA
NOGUEIRA:28495490889
Date: 2023.11.14 21:47:59 -03'00'

Nome:

Cargo:

GUSTAVO COTTA
PIERSANTI:01669708756

Digitally signed by GUSTAVO
COTTA PIERSANTI:01669708756
Date: 2023.11.14 21:48:27 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANEXO III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE GESTOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.227.760/0001-30 ("Fundo"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), considerando a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 100.000 (cem mil) novas cotas e, no máximo, de 15.000.000 (quinze milhões) de novas cotas ("Novas Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Anexo 1. Protocolo CVM SRE - DV Gestor.pdf

Documento número #54ec0588-fbdc-41a9-af4f-e98dba568939

Hash do documento original (SHA256): 671652f578c49eeee0d2888bd350be725bfb38f4f24e05db5fcab245dac60369

Assinaturas



Vitor Lopes Duarte

CPF: 099.650.437-01

Assinou em 14 nov 2023 às 17:53:15

Log

- 14 nov 2023, 16:53:02 Operador com email arthur.mendes@suno.com.br na Conta 53b78c65-2796-417d-902a-2d426fcd8d9a criou este documento número 54ec0588-fbdc-41a9-af4f-e98dba568939. Data limite para assinatura do documento: 14 de dezembro de 2023 (16:52). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 nov 2023, 16:53:03 Operador com email arthur.mendes@suno.com.br na Conta 53b78c65-2796-417d-902a-2d426fcd8d9a adicionou à Lista de Assinatura: vitor.duarte@suno.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vitor Lopes Duarte e CPF 099.650.437-01.
- 14 nov 2023, 17:53:15 Vitor Lopes Duarte assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail vitor.duarte@suno.com.br. CPF informado: 099.650.437-01. IP: 179.191.93.66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5992787 e longitude -46.6993528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.662.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 nov 2023, 17:53:16 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 54ec0588-fbdc-41a9-af4f-e98dba568939.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 54ec0588-fbdc-41a9-af4f-e98dba568939, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da 2ª (segunda) emissão de cotas do **SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.227.760/0001-30 (“Fundo”), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e cuja carteira é gerida pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 15º andar, CEP 04543-011, credenciada como administradora de carteiras de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012 (“Gestor”), no montante de, no mínimo, 100.000 (cem mil) novas cotas e, no máximo, de 15.000.000 (quinze milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) Novas Cotas (“Lote Adicional”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretroatável, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Novas Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro ordinário perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
mbamaral@guideinvestimentos.com.br

Assinado



Nome: _____
Cargo: _____

D4Sign

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
lpereira@guide.com.br

Assinado



Nome: _____
Cargo: _____

D4Sign