FATORES DE RISCO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOLDING PROJETOS ENERGIAS LIMPAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 61.008.232/0001-80

Este documento foi elaborado nos termos da Resolução CVM nº 175, e não pode ser interpretado de forma dissociada do Regulamento e de seus Anexos.

O investimento no Fundo envolve riscos. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade, e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento, ciente da possibilidade de perda total ou parcial do capital investido. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler atentamente os fatores de risco descritos a seguir, sem prejuízo dos demais riscos que possam vir a existir. Os riscos abaixo não são exaustivos, e a ordem de apresentação não reflete grau de relevância ou probabilidade de ocorrência.

1. RISCOS GERAIS E DE MERCADO

Risco de mercado.

Os valores dos Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos a oscilações decorrentes de fatores macroeconômicos, como variações de taxas de juros, inflação, câmbio, nível de atividade econômica, políticas monetária e fiscal e demais condições dos mercados nacional e internacional. Tais oscilações podem afetar negativamente o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Risco decorrente da política de investimento.

A rentabilidade do Fundo depende do desempenho dos Ativos que compõem sua carteira e das decisões de investimento e desinvestimento tomadas pela Gestora e pela Administradora. Não há garantia de que os objetivos de investimento serão atingidos, nem de que o capital integralizado será remunerado conforme a expectativa dos Cotistas.

Risco sistêmico.

Eventos que afetem o sistema financeiro e o mercado de capitais como um todo — crises econômicas, instabilidade política, alterações regulatórias abruptas ou choques de liquidez — podem impactar simultaneamente diversos Ativos da carteira, ainda que individualmente hígidos, prejudicando o valor e a liquidez das Cotas.

2. RISCOS DE CRÉDITO E DE CONTRAPARTE

Risco de crédito.

A carteira pode conter CRI, Debêntures e outros ativos de renda fixa, além de Ativos Financeiros de disponibilidade. O Fundo está sujeito ao risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de principal e juros por parte dos emissores, devedores, cedentes e demais obrigados desses ativos, o que pode reduzir a rentabilidade e o patrimônio da Classe.

Risco de contraparte e de garantias.

As operações do Fundo dependem do adimplemento de obrigações por contrapartes, locatários, arrendatários e prestadores de serviços. A eventual insuficiência, inexequibilidade ou demora na excussão de garantias pode não ser suficiente para recompor perdas, afetando os resultados da Classe.

3. RISCOS DE LIQUIDEZ

Risco de liquidez dos ativos imobiliários.

Os Imóveis Alvo e demais ativos imobiliários possuem baixa liquidez em comparação a ativos financeiros. A alienação de tais ativos pode exigir prazo elevado e ser realizada por valor inferior ao esperado, especialmente em cenários adversos de mercado, comprometendo a capacidade do Fundo de honrar obrigações e distribuir rendimentos.

Risco de liquidez das Cotas.

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que não é admitido o resgate de Cotas, exceto na hipótese de liquidação. O retorno do investimento ocorre mediante distribuição de rendimentos, amortização ou alienação das Cotas no mercado secundário.

Não há garantia de existência de mercado secundário ativo e líquido para as Cotas. Ademais, tratando-se de classe exclusiva destinada a cotista de interesse único, a negociação das Cotas é limitada, podendo o Cotista enfrentar dificuldade ou impossibilidade de vender suas Cotas pelo preço e no momento desejados.

4. RISCOS IMOBILIÁRIOS E RELATIVOS AOS ATIVOS ALVO

Risco imobiliário.

O desempenho do Fundo está associado ao mercado imobiliário e a fatores como vacância, inadimplência de locatários, revisão de valores de locação e arrendamento, desvalorização dos imóveis, sinistros não cobertos por seguro e custos de manutenção, reforma e conservação. Tais eventos podem reduzir as receitas e o valor patrimonial da Classe.

Risco de vacância e de exploração dos imóveis.

As receitas do Fundo dependem, em grande parte, da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis. A desocupação, a dificuldade de recolocação ou a impossibilidade de exploração comercial dos imóveis pode gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

Risco de concentração.

A Classe investirá, no mínimo, dois terços de seu patrimônio líquido em Ativos Alvo vinculados ao segmento de geração de energia de matriz limpa. A concentração setorial e, eventualmente, geográfica ou por ativo, amplia a exposição do Fundo a eventos específicos desse segmento, de modo que fatores adversos que o afetem podem impactar de forma relevante o Fundo como um todo.

Risco de investimento indireto e via SPE, FII e FIP.

O investimento indireto por meio de SPE, cotas de FII, cotas de FIP e demais veículos sujeitos o Fundo aos riscos próprios desses veículos e de sua governança, gestão, endividamento e passivos, inclusive contingentes, sobre os quais o Fundo pode ter controle e informação limitados.

5. RISCOS DO SETOR DE ENERGIA E RISCOS SOCIOAMBIENTAIS

Risco do setor de energia de matriz limpa.

Os Ativos Alvo estão relacionados à geração de energia elétrica de matriz limpa (solar, eólica, hidrelétrica, entre outras). O setor está sujeito a riscos regulatórios, tarifários, de outorga, ambientais e operacionais próprios, além de fatores climáticos e de intermitência de geração, que podem afetar a viabilidade econômica dos projetos e, consequentemente, os resultados do Fundo.

Risco socioambiental e do mandato de investimento sustentável (IS).

A Classe é classificada como classe de investimento sustentável (IS) nos termos definidos pela ANBIMA. Falhas na identificação, avaliação ou monitoramento de riscos socioambientais dos ativos, bem como a ocorrência de danos ambientais, passivos ou controvérsias reputacionais associados aos projetos investidos, podem gerar perdas, custos adicionais e impacto de imagem para o Fundo.

Adicionalmente, alterações nos critérios, metodologias ou parâmetros aplicáveis a fundos de investimento sustentável, ou a eventual perda ou questionamento dessa classificação, podem afetar o enquadramento do Fundo e a percepção dos investidores.

6. RISCOS OPERACIONAIS, JURÍDICOS E DE GESTÃO

Risco jurídico e regulatório.

O Fundo está sujeito a alterações na legislação e na regulamentação aplicáveis, inclusive na Resolução CVM nº 175, que podem afetar seu funcionamento, sua política de investimento e a rentabilidade dos Cotistas. Decisões judiciais, arbitrais e administrativas adversas, bem como vícios na constituição de direitos sobre imóveis e demais ativos, podem gerar perdas ao Fundo.

Risco de governança e de conflito de interesses.

Determinadas operações podem caracterizar conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Gestora, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, dependendo de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas. A não aprovação de tais operações, ou a aprovação em condições desfavoráveis, pode impactar a estratégia e os resultados do Fundo.

Risco operacional e de prestadores de serviço.

Falhas humanas, de sistemas, de processos ou de controles internos, bem como a descontinuidade, substituição, renúncia ou descredenciamento de Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores contratados, podem prejudicar a administração e a gestão do Fundo. Nas hipóteses previstas no Regulamento, a não substituição tempestiva de Prestador de Serviço Essencial pode ensejar a liquidação do Fundo.

Risco decorrente do uso de derivativos.

O Fundo pode operar com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, limitada a exposição ao valor do Patrimônio Líquido. Ainda assim, tais operações envolvem riscos, e a estratégia de proteção pode não produzir os efeitos pretendidos, resultando em perdas para a Classe.

Risco de empréstimo de ativos e de alavancagem.

A Classe pode emprestar títulos e valores mobiliários e, nas hipóteses previstas no Regulamento, contrair empréstimos para cobrir patrimônio líquido negativo. Essas operações podem ampliar as perdas do Fundo em cenários adversos.

7. RISCO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE LIQUIDAÇÃO

Risco de patrimônio líquido negativo.

Embora a responsabilidade dos Cotistas seja limitada ao valor das Cotas subscritas, o Fundo pode apresentar Patrimônio Líquido negativo, situação em que os passivos superam os ativos. Nessa hipótese, serão adotados os procedimentos de resolução previstos no Regulamento, que podem incluir aporte de recursos, cisão, fusão, incorporação, liquidação ou pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

A ocorrência de patrimônio líquido negativo pode resultar na perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de liquidação antecipada.

O Regulamento prevê eventos que podem ensejar a liquidação antecipada do Fundo, inclusive a manutenção de Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 por período de 90 dias consecutivos. A liquidação pode ocorrer em momento e condições desfavoráveis, obrigando à alienação de ativos ilíquidos por valor inferior ao esperado.

8. RISCO TRIBUTÁRIO

Risco de alteração do tratamento tributário.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas pode ser alterado a qualquer tempo por modificação na legislação ou por mudança de entendimento das autoridades fiscais. A perda das condições que asseguram a isenção de imposto de renda aos Cotistas pessoas físicas — como a dispersão mínima de cotistas e os limites de concentração — pode reduzir a rentabilidade líquida do investimento. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar tais alterações ou garantir o tratamento tributário mais benéfico.

As aplicações no Fundo não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos.