FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETOS MADUROS ENERGIAS LIMPAS IS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.007.289/0001-65

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de investir nas Cotas, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todos os riscos descritos nesta seção, elaborada em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como as informações constantes do Regulamento, de seus Anexos e Suplementos. A ordem de apresentação dos fatores de risco não representa hierarquia de relevância, probabilidade de ocorrência ou magnitude do impacto potencial. A materialização de qualquer um dos riscos abaixo pode afetar adversamente o patrimônio líquido da Classe, o valor das Cotas, a rentabilidade e a capacidade da Classe de distribuir rendimentos, podendo, inclusive, resultar em perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas.

> *Observação de estrutura: mantido o encadeamento com a Cláusula 17 da Parte Geral e a Cláusula 14 do Anexo I do Regulamento, que remetem a íntegra dos fatores de risco a este documento (Informe Anual). Os riscos abaixo devem ser lidos em conjunto com aqueles documentos, sem prejuízo de complementação a cada exercício.*

I. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, À CLASSE E À ESTRUTURA DO INVESTIMENTO

1. Risco de não concretização da política de investimento

Não há garantia de que a Gestora e a Administradora conseguirão identificar, selecionar, adquirir e manter Ativos Alvo que atendam aos critérios de elegibilidade e à política de investimento da Classe, tampouco de que os Ativos adquiridos apresentarão a rentabilidade esperada. A eventual escassez de projetos de geração de energia de matriz limpa em estágio maduro, a concorrência por tais ativos e a incapacidade de alocar recursos de forma tempestiva podem manter a Classe subalocada em Ativos Financeiros de menor rentabilidade, afetando adversamente o retorno dos Cotistas.

2. Risco de patrimônio líquido negativo e limitação de responsabilidade

A Classe é constituída sob o regime de responsabilidade limitada, de modo que a responsabilidade dos Cotistas é restrita ao valor das Cotas subscritas. Não obstante, a Classe pode apresentar Patrimônio Líquido Negativo, hipótese na qual poderão ser adotadas as medidas previstas na Cláusula 12 da Parte Geral do Regulamento, incluindo a elaboração de Plano de Resolução, a convocação de Assembleia de Resolução e, em última instância, o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Ainda que os Cotistas não sejam obrigados a novos aportes na ausência de compromisso de investimento assumido por escrito, a ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo pode implicar a perda total do capital investido e a liquidação da Classe em condições desfavoráveis.

3. Risco de liquidação antecipada da Classe

O Regulamento prevê hipóteses de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, entre as quais a queda do patrimônio líquido a menos de 10% do patrimônio inicial, a não substituição de Prestador de Serviço Essencial no prazo regulamentar e a manutenção de Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 por 90 dias consecutivos. A

liquidação antecipada pode ocorrer em momento desfavorável de mercado, exigindo a alienação de Ativos por valor inferior ao de aquisição ou de avaliação, com prejuízo aos Cotistas.

4. Risco de não resgate e de liquidez das Cotas no mercado secundário

Por se tratar de FII constituído sob a forma de condomínio fechado, não é admitido o resgate de Cotas, salvo em virtude da liquidação da Classe, nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93. O desinvestimento pelo Cotista depende, portanto, da alienação das Cotas no mercado secundário. Considerando o caráter de classe exclusiva e a base restrita de cotistas, não há garantia de existência de mercado secundário ativo e líquido para as Cotas, podendo o Cotista não conseguir aliená-las no momento e pelo preço desejados.

5. Risco decorrente da estrutura de classe exclusiva

A Classe destina-se exclusivamente ao SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IS RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 43.741.171/0001-84) e a fundos sob controle comum, tratando-se de classe de interesse único e indissociável nos termos do artigo 115 da Resolução CVM 175. Em consequência, o desempenho, as decisões de investimento e os eventos de liquidez da Classe estão diretamente vinculados às decisões do cotista único e à estrutura por ele encabeçada, havendo concentração integral de risco e ausência de pulverização da base de cotistas.

6. Risco de novas emissões e diluição

A Gestora poderá realizar novas emissões de Cotas dentro do limite do Capital Autorizado (R$ 10 bilhões) sem aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. O critério de fixação do preço de emissão, ainda que baseado em valor patrimonial, perspectivas de rentabilidade ou valor de mercado, pode não refletir adequadamente o valor econômico das Cotas, resultando em diluição patrimonial dos Cotistas existentes. Adicionalmente, novas emissões podem prever período em que as Cotas emitidas não farão jus à distribuição de rendimentos.

7. Risco de inadimplemento em chamadas de capital

Nas emissões integralizadas por meio de chamadas de capital, o não atendimento tempestivo à chamada sujeita o Cotista aos encargos previstos no Regulamento (correção pelo IGP-M/FGV, juros de 1% ao mês e multa de 10%) e à perda proporcional de rendimentos, nos termos do artigo 13 da Lei nº 8.668/93. O inadimplemento por parte de cotistas relevantes pode comprometer a capacidade da Classe de honrar compromissos de aquisição de Ativos e afetar sua liquidez.

II. RISCOS RELACIONADOS AOS ATIVOS E À TESE DE INVESTIMENTO EM ENERGIA LIMPA

8. Risco setorial e de concentração em geração de energia de matriz limpa

A política de investimento concentra a carteira em Imóveis Alvo e Ativos Alvo destinados à geração de energia elétrica de matriz limpa (solar, eólica, hidrelétrica, entre outras). Essa concentração setorial expõe a Classe a riscos específicos do segmento de energia, incluindo variação de preços de energia no mercado livre e regulado, alterações no regime de comercialização, curtailment, restrições de escoamento e conexão à rede, sazonalidade e intermitência da geração, bem como dependência de condições climáticas e hidrológicas. A deterioração das condições do setor pode afetar simultaneamente múltiplos ativos da carteira.

9. Risco de intermitência, recursos naturais e desempenho dos projetos

A geração de energia renovável depende diretamente de fatores naturais não controláveis, tais como irradiação solar, regime de ventos e regime de chuvas e vazões. Variações adversas ou prolongadas desses fatores, bem como eventos climáticos extremos, podem reduzir a geração efetiva em relação às projeções (P50/P90 ou equivalentes), impactando as receitas dos projetos investidos e, consequentemente, os rendimentos distribuídos pela Classe.

10. Risco tecnológico e de obsolescência

Os projetos de energia limpa estão sujeitos a evolução tecnológica acelerada. A obsolescência de equipamentos (módulos fotovoltaicos, aerogeradores, turbinas, sistemas de armazenamento), a degradação de performance ao longo da vida útil e a eventual indisponibilidade de peças, insumos ou serviços de manutenção especializados podem elevar custos de operação e manutenção e reduzir a competitividade e o valor dos Ativos.

11. Risco de projetos maduros e histórico operacional

Embora a estratégia priorize projetos em estágio maduro, o histórico operacional pregresso não constitui garantia de desempenho futuro. Ativos maduros podem apresentar necessidade crescente de reinvestimento (repotenciação, substituição de equipamentos), aproximação do término de vida útil de ativos e contratos, e degradação de margens, fatores que podem não ter sido plenamente capturados na avaliação de aquisição.

12. Risco imobiliário e de direitos reais

A Classe investe em imóveis e direitos reais (inclusive direito de superfície) relacionados à geração de energia. Estão presentes riscos de vacância, revisão ou rescisão de contratos de locação e arrendamento, inadimplemento de locatários e arrendatários, desvalorização dos imóveis, vícios construtivos, questionamentos dominiais, sobreposição de matrículas, dificuldades de averbação das restrições do artigo 7º da Lei nº 8.668/93 e riscos relacionados à regularização fundiária e ambiental dos empreendimentos.

13. Risco de investimento indireto via SPE, FII, FIP e outros veículos

O investimento indireto por meio de SPE, FII, FIP e outros veículos adiciona camadas de risco, incluindo passivos ocultos ou contingentes das sociedades investidas, limitações no exercício do controle e do direito de voto, conflitos com demais sócios ou cotistas, restrições estatutárias e contratuais à liquidez das participações, custos adicionais de estrutura e assimetria de informação em relação à gestão dos veículos investidos. A Classe pode ter capacidade limitada de influenciar ou reverter decisões tomadas no âmbito desses veículos.

14. Risco de crédito dos Ativos de dívida (CRI e Debêntures)

A carteira pode incluir CRI e Debêntures. Tais Ativos estão sujeitos ao risco de crédito dos devedores e emissores, incluindo atraso ou não pagamento de principal e juros, deterioração de garantias, insuficiência ou execução frustrada de lastros e coobrigações, reestruturação de dívida e eventos de recuperação judicial, extrajudicial ou falência. A inadimplência de Ativos que representem parcela relevante do patrimônio pode, inclusive, configurar hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, nos termos da Cláusula 12 do Regulamento.

15. Risco de avaliação e de precificação dos Ativos

A mensuração dos Imóveis pelo valor justo, apurada no mínimo anualmente por laudo de avaliador independente na forma da Instrução CVM 516, envolve premissas, projeções e julgamentos que podem não se confirmar. Divergências entre o valor contábil, o valor de avaliação e o valor efetivamente realizável na alienação podem gerar oscilações no valor das Cotas e frustrar expectativas de rentabilidade, notadamente em ativos de baixa liquidez e de precificação complexa.

16. Risco de concentração por ativo, emissor e projeto

A Classe pode concentrar parcela relevante de seu patrimônio em número reduzido de Ativos, projetos, SPE, emissores ou contrapartes. A concentração amplia o impacto individual da deterioração de qualquer um desses elementos sobre o patrimônio líquido e a rentabilidade da Classe.

17. Risco de desenquadramento

A manutenção do percentual mínimo de 2/3 do patrimônio líquido em Ativos Alvo e a observância dos limites por emissor e modalidade previstos na Resolução CVM 175 estão sujeitas a oscilações de mercado, resgates, amortizações e eventos de crédito. O eventual desenquadramento pode exigir a realização de operações em condições desfavoráveis para reenquadramento, com custos e perdas para a Classe.

III. RISCOS DE MERCADO, LIQUIDEZ E CONJUNTURA

18. Risco de mercado e macroeconômico

O valor dos Ativos e das Cotas é influenciado por variáveis macroeconômicas fora do controle dos Prestadores de Serviços, incluindo taxa de juros, inflação, câmbio, nível de atividade econômica, política fiscal e monetária e condições de crédito. Elevações de juros tendem a reduzir a atratividade relativa e o valor de mercado das Cotas de FII.

19. Risco de liquidez da carteira

Imóveis, participações em SPE, cotas de FIP e determinados Ativos de crédito possuem baixa liquidez. Em situações que exijam a realização de caixa de forma tempestiva — inclusive para honrar despesas, encargos ou eventos de liquidação — a Classe pode ser obrigada a alienar Ativos por valor inferior ao seu valor justo, com prejuízo aos Cotistas.

20. Risco de descasamento entre índices e obrigações

As receitas dos Ativos, os índices de reajuste de contratos (inclusive IGP-M e IPCA) e as obrigações e encargos da Classe podem estar referenciados a indexadores distintos, gerando descasamento capaz de reduzir a margem líquida e a distribuição de rendimentos.

21. Risco de derivativos

Ainda que os derivativos sejam admitidos exclusivamente para proteção patrimonial e limitados ao valor do patrimônio líquido, tais operações estão sujeitas a risco de contraparte, de liquidez, de base e de precificação, podendo não oferecer a proteção pretendida e, em cenários adversos, ampliar perdas.

IV. RISCOS REGULATÓRIOS, TRIBUTÁRIOS, AMBIENTAIS E OPERACIONAIS

22. Risco regulatório e de alterações normativas

Alterações na legislação e na regulamentação aplicáveis aos FII, ao mercado de valores mobiliários e, em especial, ao setor de energia elétrica (regras de comercialização, tarifação, outorgas, conexão, subsídios e incentivos a fontes renováveis) podem afetar adversamente a viabilidade econômica dos Ativos, a estrutura da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

23. Risco tributário

A isenção de imposto de renda sobre rendimentos distribuídos a Cotistas pessoas físicas depende do cumprimento cumulativo e contínuo das condições legais, incluindo pisos de número de cotistas e limites de concentração de titularidade e de rendimentos, além da negociação das Cotas exclusivamente em bolsa ou balcão organizado. Considerando o caráter de classe exclusiva, tais condições podem não ser atendidas. Adicionalmente, a aplicação de recursos em empreendimento cujo incorporador, construtor ou sócio detenha, isoladamente ou com pessoa ligada, mais de 25% das Cotas sujeita a Classe à tributação como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário ou assegurar o tratamento mais benéfico.

24. Risco socioambiental e de mandato de Investimento Sustentável (IS)

A Classe é classificada como investimento sustentável (IS) segundo os parâmetros ANBIMA e adota metodologia própria de filtros positivo e negativo, análise de reputação e due diligence ambiental. Estão presentes riscos de passivos ambientais dos imóveis e projetos (contaminação, supressão de vegetação, áreas de preservação permanente, reserva legal), de licenciamento ambiental, de responsabilização por danos ambientais, bem como o risco de greenwashing e de perda ou revisão da classificação IS, o que pode afetar a reputação, a aderência ao mandato e a atratividade das Cotas.

25. Risco de licenças, outorgas e regularização

A operação dos projetos de geração depende da obtenção e manutenção de licenças, autorizações, outorgas e registros perante órgãos ambientais, agências reguladoras e demais entes públicos. O indeferimento, o cancelamento, a não renovação ou a imposição de condicionantes onerosas podem inviabilizar ou reduzir a rentabilidade dos Ativos.

26. Risco de contraparte, construção e execução de obras

Atrasos, sobrecustos, defeitos e inadimplemento de contrapartes em obras, reformas e benfeitorias, bem como a insolvência de construtores, fornecedores e prestadores, podem impactar o cronograma, os custos e a rentabilidade dos empreendimentos, sendo tais eventos, em determinadas hipóteses, potencialmente relevantes para fins de divulgação de fato relevante.

27. Risco de seguro insuficiente ou não contratado

Os Ativos podem não estar integralmente cobertos por apólices de seguro, ou os sinistros podem exceder os limites contratados. A parcela de prejuízos não coberta é suportada pela carteira, na forma do rol de encargos do Regulamento, com impacto negativo sobre o patrimônio líquido da Classe.

28. Risco de concentração e substituição de Prestadores de Serviços Essenciais

A Classe depende da atuação diligente da Administradora, da Gestora e do Consultor Especializado. O descredenciamento, a renúncia ou a destituição de Prestador de Serviço Essencial e a eventual não substituição no prazo regulamentar podem ensejar a liquidação da Classe. A troca de prestadores pode, ainda, acarretar descontinuidade operacional e custos adicionais.

29. Risco operacional, tecnológico e de cibersegurança

Falhas em sistemas, processos, controles internos, custódia, escrituração e liquidação, bem como incidentes de cibersegurança e indisponibilidade de infraestruturas de mercado (inclusive B3), podem gerar perdas, atrasos e indisponibilidade de informações, afetando a gestão e a administração da Classe.

30. Risco de conflito de interesses

A estrutura envolve partes potencialmente relacionadas entre Administradora, Gestora, Consultor Especializado e o cotista único e suas ligadas. Ainda que as operações em situação de conflito dependam de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, a materialização de conflitos pode resultar em decisões não plenamente alinhadas ao interesse da Classe.

31. Risco jurídico e de contingências

A Classe pode ser parte em processos judiciais, arbitrais e administrativos relativos aos seus Ativos e operações. Condenações, inclusive as que representem mais de 10% do patrimônio líquido, podem configurar hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo e afetar adversamente o patrimônio e a rentabilidade da Classe.

32. Risco de governança e de deliberação por quórum restrito

A instalação da Assembleia Geral de Cotistas com qualquer número de presentes e a existência de quóruns qualificados para determinadas matérias, combinadas à base restrita de cotistas, podem concentrar o poder decisório e sujeitar a Classe a decisões que não reflitam eventuais interesses divergentes.

33. Risco de ausência de garantia

As aplicações na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Não há qualquer garantia de que o capital integralizado será remunerado conforme a expectativa dos Cotistas, tampouco de preservação do capital investido.

34. Risco de não distribuição ou redução de rendimentos

Ainda que o Regulamento preveja a distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa, a efetiva distribuição depende da geração de resultados. A ausência ou redução de receitas, o aumento de despesas e encargos, a constituição de Reserva de Contingência e eventos de vacância, inadimplência ou desvalorização podem reduzir ou suspender a distribuição de rendimentos.

35. Riscos adicionais e não previstos

A presente relação de fatores de risco não é exaustiva. Outros riscos não identificados nesta data, ou cuja materialização não seja atualmente previsível, podem afetar adversamente a Classe, o Fundo, os

Ativos e os Cotistas. Os fatores de risco serão revistos e, quando aplicável, complementados a cada exercício, na forma da regulamentação vigente.

O investimento nas Cotas é um investimento de risco. O Cotista é integralmente responsável pelo investimento realizado e deve ler cuidadosamente o Regulamento, seus Anexos e Suplementos, bem como esclarecer todas as dúvidas com a Administradora e a Gestora antes de subscrever ou adquirir Cotas.