

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 43.741.171/0001-84

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRSNELCTF010

Código de Negociação das Cotas na B3: SNEL11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento Anbima: Outros

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/065 em 14 de dezembro de 2022



ORAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) e a **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob nº 92.875.780/0001-31; a **ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 0001, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede e foro na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenadores contratados (“**Coordenadores Contratados**”), nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400/03**”), por meio do presente anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), comunica o início da distribuição pública de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas (“**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Valor Unitário**”), da 1ª (primeira) emissão (“**Emissão**”) do **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.171/0001-84 (“**Fundo**”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”), com prazo de duração indeterminado, administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Administrador**”), devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460 de 26 de junho de 2009 (“**Oferta**”), totalizando a Oferta o montante total inicial de até (“**Montante Inicial da Oferta**”):

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pelo Coordenador Líder e poderá contar ainda com a participação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, “**Instituições Participantes da Oferta**”, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme abaixo definido) deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) (“**Aplicação Mínima Inicial**”). Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Lote Adicional**”). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

I. NATUREZA DO EMISSOR

O **SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. Constituição: O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 02 de agosto de 2021 (“Instrumento de Constituição”).

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e regido pelo “Regulamento do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 10 de novembro de 2022 (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. Objetivo: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento (i) imóveis, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica (“Imóveis-Alvo”), por meio de aquisição destes imóveis para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis-Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”) e que invistam em Imóveis-Alvo; (b) cotas de FII, que invistam em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis-Alvo; (iii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); e (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures”); (sendo que, os Imóveis-Alvo, os ativos referidos nas alíneas “a” a “c”, os CRI e as Debêntures são doravante referidos conjuntamente como “Ativos-Alvo”).

3. Resgate: Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.

4. Taxa de Administração: O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, escrituração e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,25% a.a., calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5. Taxa de Performance: O Fundo pagará à Gestora uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a ser apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pela Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

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

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 7% (sete por cento) ao ano. O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

(a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

(b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas = Somatório de i (i indo de M a N) de:

$$[\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de Correção do mês } i)]$$

Rendimento mês i = mês de referência;

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

6. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

7. Risco: As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos previstos na seção “Fatores de Risco” do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”), nas páginas 83 a 99.

III. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

1. Administração: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

2. Gestão: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69 (“Gestor”).

3. Escrituração: A escrituração de Cotas será exercida pelo Custodiante.

4. Distribuição: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

5. Coordenadores Contratados: A WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., qualificada acima; a ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, qualificada acima; e a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, qualificada acima (“Coordenadores Contratados”).

6. Consultor Especializado: O21 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Silva, nº 21, conjunto 101, CEP 22421-025, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.217.110/0001-78 (“Consultor Especializado”).

7. Formador de Mercado: A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. Nos termos do artigo 9º, inciso XII do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, atualmente em vigor (“Código ANBIMA”) da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor, do Consultor Especializado e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta (“Formador de Mercado”).

8. Auditoria Independente: Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

IV. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1. Aprovação Societária: A Emissão, a Oferta, o Valor Unitário, dentre outras matérias, foram deliberados e aprovados por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Lórien Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 23 de setembro de 2022, conforme retificado e ratificado por meio do “Ato do Administrador do Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 07 de novembro de 2022 (“Ato do Administrador”).

2. Número de Ordem da Emissão: 1ª (primeira) Emissão.

3. Público-Alvo: O público-alvo da Oferta é: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30/21”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Instrução da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (“Resolução CVM nº 11/20”).

4. Quantidade de Cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

5. Valor Unitário: O preço unitário de emissão é de R\$ 100,00 (cem reais).

6. Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se (i) ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) caso o

total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

7. Montante Inicial da Oferta: O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) podendo ser **(i)** aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

8. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída: O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

9. Forma: Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.

10. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("**Distribuição Parcial**").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas ("**Captação Mínima**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição:

(i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou

(ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva, da ordem de investimento, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Cotas solicitadas, referido valor líquido pago a maior, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

11. Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Alocação**").

12. Alocação e Liquidação Financeira: Nos termos da Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 27/21**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), 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 nº 27/21.

A liquidação física e financeira pelos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta.

O Coordenador Líder verificará se: **(i)** a Captação Mínima foi atingida; **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e **(iii)** se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.

Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas, as Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item "Distribuição Parcial" acima.

13. Inadequação da Oferta a Certos Investidores: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 83 A 99 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.

14. Distribuição de Rendimentos: O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25 (vinte e cinco), do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação da Gestora. O montante que **(i)** exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada; e **(ii)** não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos do Fundo.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do dia 15 (quinze) de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 15.

15. Forma de Distribuição: As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do B3; e **(ii)** após o Lock-up para Negociação, negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Dentro do Lock-up para Negociação, será vedada a negociação das Cotas do Fundo em mercado de bolsa, sendo certo que, após o Lock-up para Negociação, as Cotas do Fundo passarão a ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante comunicado ao mercado:

MONTANTE CAPTADO PRIMEIRA EMISSÃO	LOCK-UP PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO (contado da data da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO)
Até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (inclusive)	12 (doze) meses
Acima de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (inclusive)	15 (quinze) meses
A partir de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (exclusive)	18 (dezoito) meses

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

16. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Imóveis Alvo, ainda não definidos até a presente data.

17. Excesso de Demanda: Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

18. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas apresentam as seguintes características principais:

(i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;

(ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;

(iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e

(iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas **(a)** o Administrador ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador 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, e exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “e” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

V. CONDIÇÕES E 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 Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; **(ii)** deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica 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 Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO”, NA PÁGINA 87 DO PROSPECTO.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais; **(iii)** após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow e/ou one-on-ones*) (“Apresentações para Potenciais Investidores”); **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e serão, conforme o caso, encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(v)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; **(c)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(d)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(vi)** durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, bem como os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais que sejam considerados pessoas físicas ou jurídicas, observada a Aplicação Mínima Inicial; **(vii)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta; **(viii)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva; **(ix)** o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, para o Coordenador Líder; **(x)** após o término do Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidará **(a)** os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; **(xi)** os Investidores da Oferta que tiverem enviado Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso; **(xii)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; **(xiii)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e **(xiv)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva (“Oferta Não Institucional”). 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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Os Pedidos de Reserva, que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial” acima;

(iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(iv) no âmbito do Procedimento de Coleta de Intenções, a ser organizado posteriormente à obtenção do registro a Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, em observância ao disposto na seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo;

(v) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participantes Especiais e Coordenadores Contratados, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção “Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, 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 conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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 pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, 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 PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA 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 PEDIDO DE RESERVA 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.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio

proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

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.

A divisão proporcional das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido a proporção entre o número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as 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, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial” acima;

(iii) 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;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta 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 Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

(v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e período do Lock-up para Negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do período do Lock-up para Negociação, quando as 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, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação até o período do Anúncio de Encerramento da Oferta.

VI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26/09/2022
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado	11/11/2022
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	
3	Início das Apresentações aos Potenciais Investidores	11/11/2022
4	Início do Período de Reserva	21/11/2022
	Obtenção do registro da Oferta na CVM	
5	Divulgação do Anúncio de Início	14/12/2022
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
6	Encerramento do Período de Reserva	19/12/2022
7	Procedimento de Alocação	20/12/2022
8	Data de Liquidação da Oferta	23/12/2022
9	Data estimada para o encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	27/12/2022

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções “Informações Relativas à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto.

VII. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelo próprio Fundo, veja a seção “Custos Estimados de Distribuição” do Prospecto Preliminar para mais informações sobre os custos estimados da Oferta.

VIII. REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A Emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/065 em 14 de dezembro de 2022.

IX. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

14 de dezembro de 2022.

X. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição, bem como cópias do Prospecto, Regulamento e demais documentos da Oferta e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM ou à B3, nos seguintes *websites*:

- **Administrador**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032 - Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Tel: (11) 97220-1906

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);

- **Gestor**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Departamento de Produtos Estruturados e Departamento Jurídico

E-mail: estruturados@suno.com.br / juridico@suno.com.br

Website: www.suno.com.br/asset/ (Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar “Fundos”, clicar em “SNEL11”, na seção “Documentos Legais”, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);

- **Coordenador Líder**

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797 8092

E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br

Website: <https://www2.orama.com.br/oferta-publica> (Neste *website*, procurar por “SUNO ENERGIAS LIMPAS FII” e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em “Links” Oficiais selecionar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **Coordenadores Contratados:**

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, Porto Alegre, Rio Grande do Sul

At.: Natan Oliveira Santos

Telefone: (11) 97182-2644

E-mail: natan.santos@warren.com.br

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste *website*, clicar no centro “Ver Ofertas”, selecionar “1ª Emissão Suno Energias Limpas FII”, descer a página e selecionar o documento necessário).

ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 0001, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (21) 3957-8352

E-mail: mercadodecapitais@ativainvestimentos.com.br

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/> (Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar Investimentos > Ofertas Públicas > Suno Energias Limpas, localizar o Prospecto).

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-00, São Paulo, SP

At.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

Telefone: +55 (11) 3576-6818 / +55 (11) 3576-6641

E-mail: lpereira@guide.com.br / luis.melo@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/> (Para acessar o Prospecto, neste *website*, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “SNEL11 - Suno Energias Limpas - FII - 1ª Emissão” e clicar em “+”, localizar a opção desejada).

- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (Neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Website: www.b3.com.br (Neste *website* acessar “Produtos e Serviços”, buscar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável/Saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento / Fundos”, buscar “Suno Energias Limpas Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta).

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e com a CVM, nos endereços e telefones acima mencionados.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS A ELA INERENTES. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO SUJEITOS.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM.

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

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS DISTRIBUIDORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO DISTRIBUIDOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 83 A 99 DO PROSPECTO.

A Oferta terá início na presente data, qual seja 14 de dezembro de 2022.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ÓRAMA

SUNO (ASSET)

ADMINISTRADOR



administração
fiduciária

SUNO ENERGIAS LIMPAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •