

# AVISO AO MERCADO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WARREN LOOP - FII

CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16

no montante total de

# R\$100.000.000,00

(cem milhões de reais)

**Código ISIN das Cotas: [•]**

**Código de Negociação das Cotas na B3: [•]**

**Classificação ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários**

**Tipo ANBIMA: Gestão Ativa**

**Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários**

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFD/2021/[•], em [•] de [•] de 2021**



A **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, Conjunto 201, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 9.310, de 10 de maio de 2007 (“Administradora” e “Coordenadora Líder”), nos termos do disposto no artigo 53 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), vêm a público comunicar que foi protocolado na CVM, em 23 de setembro de 2019, pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, em classe e série única, nominativas, escriturais (“Cotas”), todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) na Data de Liquidação (conforme abaixo definido) (“Preço de Subscrição”), observado que quando da integralização das Cotas, o investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Subscrição, uma taxa no valor de R\$3,87 (três reais e oitenta e sete centavos) por Cota efetivamente integralizada, correspondente a 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do Preço de Subscrição na data de liquidação (“Taxa de Distribuição Primária”), assim, somando-se o Preço de Subscrição e a Taxa de Distribuição Primária, o investidor pagará o valor total de R\$103,87 (cento e três reais e oitenta e sete centavos) por Cota subscrita (“Preço Efetivo por Cota”), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões) considerando o Preço de Subscrição, e de até R\$ 103.870.000,00 (cento e três milhões, oitocentos e setenta mil reais) considerando o Preço Efetivo por Cota, em regime de melhores esforços de colocação, a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Cotas, no montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WARREN RENDA - FII**, organizado sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.440.579/0001-16 (“Fundo”).

### 1. AUTORIZAÇÃO

O Fundo foi constituído com prazo indeterminado de duração, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Warren Shelter 51 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior”, celebrado pelo Administrador em 30 de agosto de 2021 (“**Instrumento de Constituição**”). A transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário de condomínio fechado, a atual denominação do Fundo, o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a Emissão, a Oferta, o Valor Nominal Unitário, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do “Ato de Deliberação de Primeira Alteração do Fundo Warren Shelter 51 Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento No Exterior”, em 20 de setembro de 2021 (“**Ato de Deliberação**”).

A Oferta somente terá início na data de divulgação do anúncio de início, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400 (“**Anúncio de Início**”), e nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM nº 400, vigorará pelo prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data do Anúncio de Início.

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos, terão os significados, a eles atribuídos no Regulamento e no “Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Warren Renda - FII” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

### 2. ADMINISTRADOR

O Fundo será administrado pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, conforme definido acima (“**Administradora**”).

### 3. EMPRESA DE AUDITORIA

Para a prestação de serviços de auditoria das contas do Fundo foi contratada a KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A., instituição com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29 (“KPMG” ou “Auditor Independente”) para prestar os serviços de auditoria do Fundo.

### 4. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” de 02 de janeiro de 2019.

### 5. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão registradas para (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto no Prospecto Preliminar.

### 6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

**Classificação ANBIMA:** O Fundo é classificado como um fundo de investimento em direitos creditórios do tipo ANBIMA “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, do tipo “Gestão Ativa” e segmento de atuação em Títulos e Valores Mobiliários.

**Administradora, Coordenadora Líder, Custodiante e Escrituradora:** WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., acima qualificada.

**Objetivo:** O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas (conforme abaixo definido na política do Fundo), objetivando investir acima de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo (conforme definido no Artigo 3º d Política de Investimento do Regulamento do Fundo e descrito abaixo), sendo certo que a proporção remanescente poderá ser alocada em Ativos Remanescentes (conforme definido na Política de Investimento do Regulamento do Fundo e descrito abaixo).

**Prazo de Duração:** O Fundo possui o prazo de duração indeterminado.

**Patrimônio Líquido:** Corresponde ao patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica dos recursos em moeda corrente nacional e dos valores correspondentes dos Ativos (conforme abaixo definido) disponíveis na carteira do Fundo, subtraídos os valores das exiguidades do Fundo.

**Política de Investimento, Diversificação e Composição da Carteira do Fundo:** A política de investimentos do Fundo tem como objetivo aplicar os recursos do Fundo, de acordo com sua política de investimento, consistindo na realização de investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, a valorização e a rentabilidade de suas Cotas (conforme abaixo definido) no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

A política de investimentos a ser adotada pelo Fundo, conforme destacada no objetivo acima, consiste na realização de investimentos imobiliários, com intuito de investir acima de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo, em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (iii) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 400; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas; respeitando os limites para que não haja desclassificação do Fundo (“Títulos e Valores Mobiliários”), devendo ser observadas as premissas do Artigo 45 da Instrução CVM 472 quanto aos itens (i) a (viii) acima (“Ativos Alvo”). O Fundo, na proporção do montante remanescente poderá alocar nos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, 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 (“Ativos Remanescentes”, em conjunto com Ativos Remanescentes, “Ativos Imobiliários”).

**Taxa de Administração:** A taxa de administração (“Taxa de Administração”) será composta de valor equivalente a 1% (um por cento ao ano), calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, a ser pago exclusivamente ao Administrador. Correspondem à percentuais integrados dentro do montante total da Taxa de

Administração, o quanto segue abaixo: **(i)** o valor correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO será destinado ao escriturador e está incluso dentro do percentual destinado à Taxa de Administração (“**Taxa de Escrituração**”); e **(ii)** A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) (“**Taxa de Gestão**”).

**Taxa de Ingresso e/ou de Saída:** Não haverá cobrança de taxa de ingresso e/ou de saída pelo Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, poderá ser cobrada Taxa de Distribuição Primária.

**Distribuição de Rendimentos:** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Capítulo VII do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o parágrafo acima, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Cotas serão registradas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste prospecto.

A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Os Cotistas do Fundo:

- (i)** não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii)** não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

Não haverá direito de preferência na subscrição de cotas do Fundo.

**Público-Alvo do Fundo:** **(i)** fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“Investidores Não Institucionais”) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Cotistas” respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

**Divulgação das Informações:** A divulgação das informações relativas ao Fundo deverá ser feita por meio de **(i)** correio eletrônico; e/ou **(ii)** por meio do *website* do Administrador, quando for o caso.

## 7. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E DA OFERTA



**Número da Emissão:** 1ª (primeira) Emissão.

**Montante Total da Oferta:** até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição, e até R\$103.870.000,00 (cento e três milhões, oitocentos e setenta mil reais) considerando o Preço Efetivo por Cota.

**Montante Mínimo da Oferta:** de mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

**Taxa de Distribuição Primária:** O investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Subscrição, uma taxa no valor de R\$3,87 (três reais e oitenta e sete centavos) por Cota efetivamente integralizada, correspondente a 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do Preço de Subscrição na data de liquidação.

**Quantidade Inicial de Cotas:** Quantidade total de, inicialmente, até de até 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, correspondentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observada a possibilidade de distribuição parcial, desde que colocada a Quantidade Mínima de Cotas.

**Montante Mínimo da Oferta:** Quantidade mínima de Cotas a ser subscrita para a manutenção da Oferta, de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na data de liquidação, conforme indicada no Prospecto Definitivo da Oferta (“**Data de Liquidação**”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

**Regime de Distribuição:** As Cotas serão distribuídas publicamente em regime de melhores esforços de colocação.

**Data de Emissão:** Para efeitos legais, a Data de Emissão será a Data de Liquidação (conforme abaixo definido).

**Destinação de Recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos compostos pelos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Administrador, desde que observada a Política de Investimento. Observada a Política de Investimento do Fundo, considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos na tabela “Custos e Cronograma de Distribuição da Oferta” no item 4.1.6 acima do Prospecto Definitivo, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Ativos. Caso o Montante Mínimo da Oferta não venha a ser obtido até o término do Período de Colocação, os valores que tiverem sido integralizados pelos Investidores serão devolvidos aos respectivos subscritores, devidamente acrescido da rentabilidade líquida obtida do Fundo, e decrescido dos eventuais tributos aplicáveis. Para maiores informações sobre os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento” do Prospecto. Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos”, na Página 28 do Prospecto Definitivo.

**Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais:** A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas a: **(i)** fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**Investidores Institucionais**”); e **(ii)** pessoas físicas e jurídicas, pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“**Investidores Não Institucionais**”).

**Pessoas Vinculadas:** No âmbito da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” **(i)** administrador ou acionista controlador do Administrador; **(ii)** administrador ou controlador dos Coordenadores Contratados ou das Instituições Participantes; **(iii)** vinculada à Oferta; ou **(iv)** os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no artigo 2º, XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021. Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas, observado o Montante Mínimo por Investidor.

**Plano de Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com o Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), bem como os Participantes Especiais (sendo o Coordenador Líder, o Coordenador(es) Contratado(s), se houver e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como “Instituições Participantes”), realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, 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 da Oferta seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta (“Plano de Distribuição”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** foi utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscou-se atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e **(iii)** não há qualquer limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica) ou limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, 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.

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos: (i) a Oferta tem como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, que foi elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) se houver, o(s) Coordenador(es) Contratado(s); (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 (“Aviso ao Mercado”) e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*) (“Apresentações para Potenciais Investidores”); (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos artigos 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM; (iv) no âmbito da Oferta, os Investidores Não Institucionais interessados em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, realizaram as suas reservas para a subscrição de Cotas mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de pedido de reserva de subscrição de Cotas (“Pedido de Reserva”) durante o período específico a ser divulgado no Prospecto (“Período de Reserva”), junto ao Coordenador Líder, bem como aos Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o respectivo Período de Reserva, concedendo mandato à referida Instituição Participante para formalizar, em seus nomes, o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme abaixo definidos). Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo; (v) foi adotado procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta ser conduzido pela Coordenadora Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observando-se o disposto no artigo 45 desta Instrução, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido (“Procedimento de

Alocação de Ordens”). Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas, não será permitida a alocação das ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas.; (vi) após as Apresentações para Potenciais Investidores e a obtenção do registro da Oferta na CVM, a Coordenadora Líder realizará o Procedimento de Alocação de Ordens, que será realizado nos termos indicados no item (v) acima; (vii) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas; (viii) 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 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora/Coordenadora Líder; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3; e (e) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400; (ix) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, representados pelas Instituições Participantes; e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas e tiveram suas ordens alocadas, tiveram que assinar (i) o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder; e (2) poderão assinar a procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”); (c) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; (d) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e (e) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição. Fica dispensada a assinatura do Boletim de Subscrição ou recibo de aquisição no âmbito de pedido de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, exigidos nos termos do item 4, Anexo II, da Instrução CVM 400, no caso de ofertas públicas liquidadas por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, no caso aplicável a B3, nos termos previstos no § 2º do artigo 85 da Lei nº 6.404, de 1976, observado o disposto no artigo 2º da Resolução nº 27 de 08 de abril de 2021 (“Resolução CVM 27”); e (x) uma vez encerrada a Oferta, a Coordenadora Líder divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora/Coordenadora Líder; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3 (“Anúncio de Encerramento”).

**Oferta Não Institucional:** Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, tiveram que preencher e apresentar à Coordenadora Líder ou a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais tiveram que 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 ou Coordenadora Líder.

A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 800.000 (oitocentas mil) Cotas ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que a Coordenadora Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Total da Oferta, ou diminuir a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, sempre respeitando coordenadamente com o percentual complementar às Cotas Institucionais para que não seja ultrapassado o Montante Total da Oferta e a proporção de 100% (cem por cento). Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observaram as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados 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 tiveram que realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder e não sendo estipulados valores máximos de investimento; **(ii)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, puderam optar, no respectivo Pedido de Reserva, por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descritos na seção “Informações Relativas à Oferta”, na Página 14 do Prospecto; **(iii)** a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante ou Coordenadora Líder 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 a alínea (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 ou Coordenadora Líder com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados; **(v)** até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante ou Coordenadora Líder junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Cláusula 4.9.3 abaixo, e a possibilidade de rateio prevista na Cláusula 4.5 abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; (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, de acordo com o procedimento descrito acima. A(s) Instituição(ões) Participante(s) ou Coordenadora Líder 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)** os Investidores Não Institucionais tiveram que 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 ou Coordenadora Líder. Tendo em vista que [não foi /foi] verificado excesso de demanda

superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, [foi/não foi] permitida a alocação das ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas.

Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que **(i)** lessem 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 do Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas Páginas 36 a 42 do Prospecto Definitivo para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; **(ii)** verificassem com a Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigiria **(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)** verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência ou Coordenadora Líder, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder; e **(iv)** entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta ou Coordenadora Líder.

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Oferta”, na Página 14 do Prospecto Definitivo.

**Critério de Colocação 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 inferior a 80% (oitenta por cento) das Cotas, 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 a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Reserva poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou, então, aumentá-la a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver o respectivo Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão da quantidade total de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) pelo número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos. Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um 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.

**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 inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, de comum acordo, poderão 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, os referidos Pedidos de Reserva.

**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 ou do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), 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 Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores ou às Instituições Participantes da Oferta (caso aplicável), até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, 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 suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo; (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 durante o Procedimento de Alocação de Ordens; (iv) 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 Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irratificáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação do excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, hipótese na qual as ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Institucional, na Data de Liquidação, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem de investimento; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, conforme previsto no item “4.1.11.Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página 19 do Prospecto Preliminar; (d) divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos no item “4.1.11.Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página 19 do Prospecto Preliminar.

**Critério de Colocação da Oferta Institucional:** Caso as intenções de investimento 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 o Administrador 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 fundos de investimentos imobiliários.

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional:** Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. 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 da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Instituições Participantes ou Coordenadora Líder 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 ou Coordenadora Líder somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, 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 colocação mínima da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a colocação mínima da Oferta, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total 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 seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Mínimo da Oferta; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, em qualquer das hipóteses acima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, 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 Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

**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 Colocação”).

**Alocação e Liquidação Financeira:** A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que as Instituições Participantes liquidarão as ordens recebidas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** o Montante Total da Oferta foi atingido; e **(iii)** houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor Nominal Unitário, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não

ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes ou Coordenadora Líder deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Inadequação da Oferta à Certos Investidores da Oferta:** 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 27 e 28 da Resolução CVM nº 11 de 18 de novembro de 2020. 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.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas Páginas 36 a 42 do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

**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.**

**Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta:** Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso: **(a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder **(i)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

## 8. CRONOGRAMA DA OFERTA



A Oferta terá o seguinte cronograma tentativo:

Nº	EVENTO	DATA <sup>(1)</sup>
----	--------	---------------------

1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	21.09.2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	28.10.2021
3.	Início das apresentações aos potenciais Investidores	08.11.2021
4.	Início do Período de Reserva, para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas	09.11.2021
5.	Encerramento do Período de Reserva	08.12.2021
6.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	09.12.2021
7.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	10.12.2021
8.	Procedimento de Alocação	14.12.2021
9.	Data de Liquidação	16.12.2021
10.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	21.12.2021

<sup>1</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas, e estão sujeitas a alterações, atrasos e/ou adiamentos, sem aviso prévio, **(i)** a critério do Coordenador Líder; e/ou **(ii)** considerando a efetiva data de concessão de registro da Oferta pela CVM.

## DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

A tabela a seguir demonstra os custos estimados de forma consolidada da distribuição das Cotas:

Custos da Distribuição	Montante (R\$) <sup>1</sup>	Nominal	% em relação ao valor total da Oferta
<b>Taxa de registro na CVM</b>	R\$ 300.000,00	R\$ 0,30	0,30%
<b>Taxa de registro na ANBIMA</b>	R\$ 10.990,00	R\$ 0,01	0,01%
<b>Taxa de registro na B3</b>	R\$ 22.713,83	R\$ 0,02	0,02%
<b>Custos de Assessoria Legal</b>	R\$ 149.418,93	R\$ 0,15	0,15%
<b>Comissão de Estruturação</b>	R\$ 200.000,00	R\$ 0,20	0,20%
<b>Comissão de Distribuição</b>	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2,00	2,00%
<b>Tributos sobre a Comissão de Distribuição</b>	R\$ 234.975,10	R\$ 0,23	0,23%
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	R\$ 2.434.975,10	R\$ 2,43	2,43%

<b>Outras Despesas</b>	R\$ 35.000,00	R\$ 0,04	0,04%
<b>Total</b>	R\$ 2.953.097,85	R\$ 2,95	2,95%

- <sup>1</sup> Os montantes foram estimados para o valor total da Oferta e podem variar em função do volume efetivamente captado.
- <sup>2</sup> O Custo Unitário de Distribuição será somado ao Valor Unitário da Cota e será pago pelos subscritores das Cotas objeto desta Oferta, o qual será adicionado ao Preço de Subscrição da Cota, a ser pago na data da integralização das Cotas.
- <sup>3</sup> Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a adquirir as Cotas, do Custo Unitário de Distribuição, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo as instituições participantes da Oferta terem de arcar com as despesas que tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Cotas serão arcadas pelo Fundo.

## 9. SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

O Fundo contará com a possibilidade de hipótese de conflito de interesses nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, permitido através do Regulamento a realização de uma assembleia geral de cotistas única ("Assembleia Geral Única"), onde será aprovada a aquisição de ativos, que sejam objeto de conflito de interesse, constando o rol específico dos critérios de elegibilidade, a fim de delimitar a negociação dos ativos em situação de conflito de interesse ("Critérios de Elegibilidade"), não se fazendo necessária a realização de assembleia geral de cotistas mediante cada nova aquisição de ativos conflitados. Além da referida Assembleia Geral Única deverá ser formalizado a Procução de Conflito de Interesses, oferecida aos Investidores, no âmbito de oferta pública de distribuição de Cotas, os critérios de elegibilidade, adequadamente delimitados, a serem observados na aquisição de ativos em situação de conflito de interesse, subsidiando a futura tomada de decisão a respeito da matéria, no que tange à Assembleia Geral Única, convocada para essa finalidade. Em destaque para o Fator de Risco de Conflito de Interesses constante na página 41 do Prospecto Preliminar.

## 10. OUTRAS INFORMAÇÕES

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, o Prospecto, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM. Mais informações poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, à B3 ou à CVM, nos endereços abaixo indicados:

### (i) Administradora e Coordenadora Líder

#### **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

**Att.:** Gustavo Kosnitzer

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim, CEP 90035-191, Porto Alegre - RS

**Telefone:** (51) 4042-0024

**E-mail:** [gustavo.kosnitzer@warren.com.br](mailto:gustavo.kosnitzer@warren.com.br)

**Website:** <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste Website clicar no centro "Ver Ofertas", selecionar "1º Emissão WARREN LOOP - FII", descer a página e selecionar "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar").

### (ii) Mercado Organizado

#### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo - SP

**Website:** [http://www.b3.com.br/http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm](http://www.b3.com.br/http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm) (neste *website* buscar FII e selecionar "WARREN LOOP - FII", acessar "Informações Relevantes" e selecionar o ano "2021", localizar e selecionar a opção "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar").

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

**Website:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Assuntos”; clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”); clicar em “Fundos de Investimentos” e depois “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WARREN LOOP - FII”; clicar em “aqui” em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento etc.); e, por fim, clicar em “Regulamento” ou “Prospecto Preliminar”)

#### **FUNDOS.NET:**

<http://www.cvm.gov.br/> (Neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Warren Renda - FII”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Warren Renda - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AOS COORDENADORES, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CUSTODIANTE, DOS COORDENADORES, DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II AO PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUA GESTORA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 36 A 42 DO PROSPECTO.

ESTE ANÚNCIO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A data deste Aviso ao Mercado é 28 de outubro de 2021

**COORDENADORA LÍDER, ADMINISTRADORA,  
CUSTODIANTE E ESCRITURADORA**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

