

**REGULAMENTO DO
WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ 43.440.579/0001-16

Art. 1º O **WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 43.440.579/0001-16, é um **FUNDO** de investimento imobiliário ("**FII**") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Lei nº 8.668 de 25 de Junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**") e pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), bem como as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no **Anexo I**. Além disso: (a) as denominações de capítulos e/ou títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais são aplicáveis; (b) referências a outros instrumentos incluem todas as suas alterações e consolidações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (c) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, consolidadas ou reformuladas.

§2º O **FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

§3º Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.warren.com.br.

§4º Em atendimento às disposições do Código da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados de Financeiros e de Capitais ("**ANBIMA**") de Administração de Recursos de Terceiros, em especial ao Art. 23, bem como em análise às as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do **FUNDO** Nº 10, de 23 de maio de 2019 ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), este é classificado em Categoria como "FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa", classificado na subcategoria de "Títulos e Valores Mobiliários", nos termos do Capítulo II - Da Classificação, Art. 3º, Parágrafo Segundo, X das Regras e Procedimentos ANBIMA.

DO OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO

Art. 2º O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, visando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a realização de investimentos de no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do **FUNDO** em Ativos Alvo (conforme definido no Artigo 3º), sendo certo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes (conforme definido abaixo no Artigo 3º).

§1º O **FUNDO** destina-se aos investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§2º As aquisições, alienações e demais formas de investimento dos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação aplicável.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 3º Os recursos do **FUNDO** serão aplicados de acordo com a sua política de investimento, consistindo na realização de investimentos imobiliários, conforme o objetivo do Fundo acima descrito, tendo como intuito investir no mínimo 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 fundos 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 401, de 29 de dezembro de 2003; (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; respeitados os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor ("**Ativos Alvo**"). O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, sendo certo que no caso de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o **FUNDO** poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O **FUNDO**, na proporção do montante remanescente ("**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 Alvo, **"Ativos Imobiliários"**).

Art. 4º Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas (**"Assembleia Geral"**) para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários nos termos deste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472. A **AMW ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 26.737.584/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.796, expedido em 21 de julho de 2017 (**"AMW"**), salvo a disposição do parágrafo único do Art. 6º do presente Regulamento, conforme definido no Art. 38 abaixo, terá ampla discricionariedade na gestão da carteira e na realização de investimentos pelo **FUNDO**, em observância à política de investimento aqui descrita, a este Regulamento e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Dessa forma, observado o Art. 2º acima, a **AMW** não terá qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, devendo ser obrigatoriamente respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos na regulamentação aplicável, cabendo ao **ADMINISTRADOR**, à **AMW** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§1º - Os Ativos Imobiliários que serão alocados no **FUNDO** devem respeitar os critérios de análise e seleção da **AMW**, e, ainda, indicativa e exemplificativamente, o seguinte processo de investimento:

- (i) leitura de mercado por meio de: (a) diálogo com o mercado e outras instituições; e (b) leitura do cenário macroeconômico, condições do mercado, estrutura, termos e transações;
- (ii) originação, levando-se em conta relacionamento próprio com potenciais parceiros de originação;
- (iii) (a) no caso de certificados de recebíveis imobiliários, contratação de apoio de assessores financeiros, corretores, consultores e/ou advogados, conforme o caso; e (b) no caso de cotas de fundos de investimento imobiliário, definição de estratégia de portfólio levando em conta segmento, diversificação, valor e renda;
- (iv) avaliação de oportunidades por meio de: (a) análise fundamentalista com base na expertise de análise imobiliária da **AMW** (b) no caso de certificados de recebíveis imobiliários, análise de crédito e diligência legal profunda; (c) no caso de cotas de fundos de investimento imobiliário, análise de valor patrimonial, liquidez, risco e gestão;
- (v) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do **FUNDO** na área imobiliária, conforme diretrizes previamente aprovadas e premissas estabelecidas no presente Regulamento;



- (vi) monitoramento de cada investimento realizado pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- (vii) estruturação, revisão e assinatura dos documentos finais de cada investimento, bem como elaboração de relatórios relativos aos referidos Ativos Imobiliários; e
- (viii) uma vez realizado o respectivo investimento, monitoramento financeiro e de qualidade das garantias, bem como reuniões regulares com os devedores ou gestores, conforme o caso.

§2º A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **AMW**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos ativos, observadas a natureza e as características de cada um dos ativos de titularidade do **FUNDO**.

§3º O **FUNDO** poderá subscrever os Ativos Imobiliários em ofertas públicas primárias ou adquiri-los em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de ativos, conforme aplicável.

Art. 5º Observada a política de investimento do **FUNDO** prevista neste capítulo, em relação aos Ativos Remanescentes, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO**, a exclusivo critério da **AMW**:

- (i) imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bem como direitos reais em geral sobre tais imóveis;
- (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários;

§1º Os bens imóveis e direitos reais a serem incluídos na carteira do **FUNDO**, nos termos deste Art., serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do Art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§2º Os bens e direitos mencionados no caput deste Art. poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§3º A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação dos Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do **§1º** do Art. 20 da Instrução CVM 472.

Art. 6º As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos ("**Ativos de Liquidez**" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "**Ativos**"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira devidamente autorizada pela regulamentação aplicável; e
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo Único - Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** e/ou **AMW** nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pela **AMW**.

Art. 7º Os resgates de recursos da aplicação de Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; (c) investimentos em novos Ativos, incluindo Ativos de Liquidez; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; (e) pagamento de despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472, encargos previstos no capítulo IX da Instrução CVM 472, bem como as despesas mencionadas na política de investimento do **FUNDO** deste Regulamento; e (f) pagamento de despesas relacionadas à Oferta de Distribuição do **FUNDO** que (i) sejam canceladas e/ou revogadas; e (ii) Ofertas em curso.

Art. 8º A **AMW** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, no que tange à administração da carteira de valores mobiliários nos limites estabelecidos pela Instrução CVM 472, desde que em observância a este Regulamento, o Contrato de Gestão, o Contrato de Consultoria e outra eventual regulamentação aplicável:

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos, para quaisquer terceiros; e
- II. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos, observada a Política de Investimentos do **FUNDO**.

Art. 9º O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

§1º As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, da **AMW**, ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **AMW**, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



§2º Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo **ADMINISTRADOR**, disponível para consulta na página www.warren.com.br, ou pela instituição que venha a substituir o **ADMINISTRADOR** na prestação dos serviços de controladoria para o **FUNDO**.

§3º A precificação dos Ativos será feita pelo valor de mercado com base no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**. No entanto, caso a **AMW** não concorde com a precificação baseada no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**, a **AMW**, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

DAS COTAS

Características, Negociação e Transferência das Cotas

Art. 10 O patrimônio do **FUNDO** é representado por uma classe única de cotas, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas ("**Cotas**"), e adicionalmente, com relação as cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3 será expedido extrato em nome do cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

§1º As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

§2º As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, podendo ser a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

§3º O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§4º A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§5º Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, de acordo com o disposto no Art. 2º da Lei nº 8.668/93 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, sendo que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.



§6º A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no **Anexo II** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas ("**Primeira Emissão**"). Será admitida a distribuição parcial de Cotas da Primeira Emissão, com o cancelamento das Cotas que não forem colocadas, ao final da distribuição, a qual deverá ser realizada no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, na rede mundial de computadores, o que vier primeiro ("**Prazo de Colocação**").

§7º O **FUNDO** não contará com limites de subscrição, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 11º Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, mediante prévia consulta à **AMW**, o **ADMINISTRADOR** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO** até o limite de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do **FUNDO** ("**Capital Autorizado**"), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

§1º A Assembleia Geral de Cotistas ou o **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, nos termos do modelo de Suplemento constante do **Anexo III**, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como a data base que definirá quais Cotistas do **FUNDO** terão direito ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas Cotas ou, ainda, a dispensa do exercício do direito de preferência para as Ofertas aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas;

§2º Da emissão de novas cotas, fica estabelecido que o preço de subscrição deverá preferencialmente ser fixado, observando-se: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo documento que instrumentaliza a aprovação de nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores, não cabendo aos Cotistas qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado;

§3º Ocorrendo a emissão de novas Cotas realizado nos termos do Art. 11º acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. Para fins do disposto neste item, a data corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida pelo **ADMINISTRADOR**, no ato que aprovar a respectiva nova emissão de Cotas;

§4º Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

§5º Salvo a disposição do Art. 11 acima, a Assembleia Geral poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas na ocorrência de montante superior ao Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável;

§6º O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela **AMW**, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor;

§7º As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, observado que, conforme orientação e recomendação da **AMW**, após verificada pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional do procedimento, a Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas ou o **ADMINISTRADOR**, no caso de emissão de Cotas no âmbito do Capital Autorizado, poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

Art. 12º As Cotas de cada emissão serão objeto de Ofertas Públicas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o **ADMINISTRADOR** e a **AMW** em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão, bem como a Oferta.

§1º Não poderá ser iniciada uma nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

§2º Quando exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

§3º Ao subscrever Cotas do **FUNDO**, o subscritor deverá assinar, por meio da instituição intermediária contratada para realizar a distribuição das Cotas, o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor em conformidade com o art. 2º da Resolução nº 27 de 08 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**"), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR**, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. condições para integralização de Cotas;
- V. condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- VI. identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso;
- VII. termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme o caso; e

VIII. termo de ciência das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, bem como dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§4º As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis”, a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso IV do Art. 20 abaixo.

SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Art. 13º As Cotas do **FUNDO** deverão ser subscritas e integralizadas até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

§1º As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento, dos Boletins de Subscrição ou documento de aceitação da oferta em conformidade com o art. 2º da Resolução CVM 27.

§2º Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

Art. 14º A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, mediante chamada de capital, ou às emissões deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, que admitam a integralização em bens e direitos.

§1º A integralização de cotas do **FUNDO** por meio de ativos se dará fora do ambiente da B3.

§2º O **ADMINISTRADOR** divulgará comunicado ao mercado dando publicidade ao procedimento da chamada de capital previsto no caput deste artigo, nos prazos estipulados pela B3, informando:

- I.a quantidade de cotas que deverão ser integralizadas;
- II.o valor total que deverá ser integralizado; e
- III.a data prevista para liquidação da chamada de capital

Art. 15º Observado o disposto no Art. 25 abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

§1º 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 do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;



§2º A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

§3º - O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no caput deste Art., e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

Art. 16º De acordo com o disposto no Art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no Art. 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do **FUNDO** não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do **FUNDO**.

Art. 17º O titular de Cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o **ADMINISTRADOR**, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

EMIÇÃO DAS COTAS

Art. 18º Serão emitidas e distribuídas, no âmbito da Primeira Emissão, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas ("**Montante Inicial da Oferta**"), com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**") totalizando uma Primeira Emissão de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ocorrer emissões de novas Cotas, nos termos de cada Suplemento, mediante decisão de Assembleia Geral de Cotistas ou por meio de deliberação do **ADMINISTRADOR**, como disposto no Art. 11º acima. As Cotas não colocadas serão canceladas, observada, no âmbito da Primeira Emissão, a colocação mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ("**Montante Mínimo da Oferta**").



§1º Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Primeira Emissão de poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na data da primeira integralização, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

§2º O **FUNDO** entrará em funcionamento após a subscrição das Cotas de sua Primeira Emissão correspondente ao Montante Mínimo da Oferta e o cumprimento dos requisitos previstos na regulamentação específica.

§3º Os recursos recebidos pelo **FUNDO** decorrentes da integralização das Cotas da Primeira Emissão poderão ser aplicados, durante o prazo de colocação, da seguinte forma: (1) até a captação do Montante Mínimo da Oferta, o **FUNDO** poderá investir com os recursos captados na oferta (i) nos Ativos de Liquidez e/ou (ii) em LCI e LIG, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**; e (2) após a captação do Montante Mínimo da Oferta, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 19º Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Regulamento, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos em Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Regulamento para fins de avaliar o investimento no **FUNDO**, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do **FUNDO**.

TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO

Art. 20º Como regra geral, as carteiras dos fundos de investimento não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") (Art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997 - "Lei 9.532/97"), ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

§1º Nos termos do Art. 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (Lei 8.668/93) incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou na remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

I. Em linha com o Art. 18 da Lei 8.668/93 e com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação ou no resgate de cotas de outros FIs, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável e, no caso do resgate, na fonte.

II. Conforme Art. 16-A da Lei 8.668/93, o IR pago no nível da carteira do **FUNDO**, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO**, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física tributados, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**").

§2º Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos do Art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o que inclui tributos como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**"), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), a Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") observado que:

I. considera-se pessoa ligada à cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada à cotista pessoa jurídica a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do Art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"); e

II. o investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste **FUNDO** no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Art. 21º As aplicações realizadas pelo **FUNDO**, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF/Títulos**") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento (Art.1º, § 2º, da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994").

Parágrafo Único - Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o **FUNDO** detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em



cotas do **FUNDO**, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL

Art. 22º O **FUNDO** é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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 (Art. 10 da Lei 8.668/93). A distribuição destes lucros pelo **FUNDO** a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

§1º Por ser o **FUNDO** um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do **FUNDO**, observado que:

I. na alienação de cotas por Cotista, pessoa física como o ganho de capital de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza, quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores, ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

II. na alienação de cotas por Cotista, pessoa jurídica como ganho líquido de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

§2º Em conformidade com o disposto no Art. 3 da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**"), alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005 ("**Lei 11.196/05**"), o Cotista, pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

II. o Cotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do **FUNDO**;

III. o Cotista, pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;

IV. cujas as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§3º Conforme previsão do Art. 40, § 2º, da IN RFB nº 1.585/15, a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo **FUNDO**, o que ocorrer primeiro.

§4º Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR** e da **AMW** no sentido de que o **FUNDO** manterá as características previstas nos incisos I a III do

§2º supra, principalmente quanto ao fato de o **FUNDO** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista, pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

§5º O IR pago nos eventos de que trata o § 1º deste Art. será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas e pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional ou isentas; e (ii) antecipação do IR de Pessoa Jurídica para Cotistas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado.

§6º Há a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) como antecipação, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação (Art. 78 da Lei 8.981 c/c Art. 2º, "caput" e §1º, da Lei 11.033 e Art. 63, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Art. 23º O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do **FUNDO**, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO NÃO-RESIDENTES NO BRASIL

Art. 24º Como regra geral, os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas do **FUNDO** residentes no Brasil. Os Cotistas do **FUNDO** residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do Art. 24 da Lei nº. 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada ("**Investidores 4373**"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Como regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

§1º No entanto, nos termos do Art. 85, § 4º, da IN RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física não residente no Brasil, inclusive com domicílio em jurisdição com tributação favorecida, que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do **FUNDO** ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO** e o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, observado que:



I. considera-se “jurisdição com tributação favorecida”, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na IN da RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 (“**IN 1.530/14**”), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes;

II. a lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**IN 1.037/10**”);

§2º Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (Art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Sendo assim, os ganhos auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do **FUNDO** realizadas em bolsa de valores, estão isentos do IRRF.

Art. 25º A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio (“**IOF/Câmbio**”). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Art. 26º O **ADMINISTRADOR** e a **AMW** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27º O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em cada uma das janelas semestrais dos referidos períodos poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, no 12º (décimo segundo) Dia Útil de cada mês, subsequente ao recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado, não distribuído a título de antecipação, será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis nos meses de fevereiro e agosto.



- (a) O saldo remanescente, não distribuído a título de antecipação, poderá mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas com proposta e justificativa apresentada pela **AMW** para este fim, ter destinação diversa;
- (b) O saldo de caixa existente no **FUNDO** que não for reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério da **AMW**, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento; e
- (c) Os pagamentos derivados dos eventos de rendimentos e amortizações realizados através do ambiente da B3, seguirão os prazos e procedimentos operacionais da B3, abrangendo todas as cotas custodiadas eletronicamente no referido ambiente da B3 de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

§1º O percentual mínimo a que se refere o Art. 27º acima, será observado apenas para o montante semestral, sendo que a eventual distribuição dos resultados, a título de adiantamento com periodicidade mensal, poderá não atingir o referido mínimo;

§2º Farão jus aos rendimentos de que trata o Art. 27º acima os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§3º Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzida a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§4º O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§5º Reserva de Contingência: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão destinados para aplicações financeiras, de modo que o rendimento auferido decorrente desta aplicação irá compor a capitalização do valor da Reserva de Contingência ("**Reserva de Contingência**").

§6º O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente à até 5% (cinco por cento) do valor de mercado total dos Ativos do **FUNDO**. Caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo regime de caixa para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto, não obstante da observação dos limites, bem como requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§7º Dia Útil: Entende-se por Dia Útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("**Dia Útil**").

Art. 28º Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia que não seja Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para fins do presente Regulamento, considera-se ("**Dia(s) Útil(eis)**") qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 29º Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 30º O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias e outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, ressalvados os poderes atribuídos à **AMW** conforme o caso, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral, conforme o caso.

§1º O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente a **AMW**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§2º O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo destes na forma e para os fins estabelecidos na legislação aplicável ou neste Regulamento.

Art. 31º Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:



- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e a **AMW** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, bem como dos empreendimentos imobiliários que, eventualmente, sirvam de lastro aos Ativos do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para monitorar e acompanhar os Ativos Imobiliários e os projetos relacionados aos Ativos Imobiliários que integrem ou que venham a integrar direta ou indiretamente a carteira do **FUNDO**; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§1º Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Art., *caput*, podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pela **AMW** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§2º É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **AMW** o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§3º A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e à **AMW** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

Art. 32º O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários e de projetos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

§1º As despesas com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste Art., *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§2º Independentemente de realização de Assembleia Geral, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da **AMW**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 33º Sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR**:

- I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e considerando a orientação da **AMW**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais Ativos Imobiliários: (a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; (c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. manter custodiados, em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XI. deliberar, considerando a orientação da **AMW** sobre a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;



XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO** fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

XIII. os contratos de custódia devem conter cláusula que: a) estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pela **AMW** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; b) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e c) estipule com clareza o preço dos serviços ("**Contrato de Custódia**").

Art. 34° O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

§1° São exemplos de violação do dever de lealdade do administrador, as seguintes hipóteses: (a) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**; (b) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**; (c) adquirir em seu próprio nome bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e (d) tratar de forma não equitativa os cotistas do **FUNDO**, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§2° O **ADMINISTRADOR** deve transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 35° - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I.** receber depósito em sua conta corrente;
- II.** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III.** contrair ou efetuar empréstimo;
- IV.** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V.** aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI.** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII.** vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;



- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou **AMW** entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** nos termos do § 3º do Art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, excetuadas as situações de conflito de interesse que sejam aprovadas por meio da Assembleia Geral de Cotistas;
- X. constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observada a possibilidade de aquisição de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, conforme disposto no §2º do Art. 5º deste Regulamento;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 36º Pela administração do **FUNDO**, nela compreendida as atividades do **ADMINISTRADOR**, da **AMW**, e do **ESCRITURADOR**, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") composta pelos valores abaixo a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

- (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida ao Administrador, observado o valor mínimo equivalente a R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;



(ii) 0,85% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à AMW (“Taxa de Gestão”);

(iii) R\$ 1,15 (um real e quinze centavos) por Cotista, com valor mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigido anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), referente à remuneração devida ao Escriturador (“Taxa de Escrituração”).

§1º Para fins do disposto no caput do Art. 36 acima, será considerada Base de Cálculo da Taxa de Administração: (i) o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (ii) o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculadas com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, 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.

§2º A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

§3º A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§4º O **ADMINISTRADOR** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração.

§5º O **FUNDO** será isento da parcela correspondente à Taxa de Gestão até a data de 01/02/2023, data a partir da qual ela voltará a ser provisionada.

Art. 37º Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, a **AMW** farão jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), que será provisionada diariamente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma *pro rata temporis*, e será paga pelo **FUNDO** à **AMW**, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, ou, ainda, por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark, nos termos da fórmula abaixo:

$$TP_s = [PLC_s - PLB_s] \times 20\%$$

Onde:

TP_s = Taxa de Performance, apurada de forma *pro rata temporis*;

s = semestre de apuração;

PLCs = valor total da Primeira Emissão de Cotas do **FUNDO** efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos (de competência do semestre em questão) efetivamente distribuídos ao longo do semestre para o qual o cálculo estiver sendo realizado ("**Semestre de Apuração**"), os quais devem ser corrigidos pelo *Benchmark* aplicável, de forma *pro rata temporis* entre as respectivas datas efetivas das distribuições e o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração; e (ii) dos rendimentos efetivamente provisionados e que estejam pendentes de distribuição referentes ao Semestre de Apuração; e

PLBs = valor total da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas, corrigido *pro rata temporis* pelo *Benchmark* desde o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração imediatamente anterior ao Semestre de Apuração em questão até o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão, calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBs = PLBs-1 \times (1 + \text{Benchmark})$$

Onde:

PLBs-1 = valor total da integralização das cotas do Fundo referente à Primeira Emissão;

Benchmark = 110% (cento e dez por cento) da Taxa DI, conforme apurado de forma *pro rata temporis* para o Semestre de Apuração; sendo:

Taxa DI = a variação acumulada, no Semestre de Apuração, da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

§1º O Benchmark não representa qualquer promessa, garantia ou indicação de rentabilidade, tampouco qualquer mitigante de riscos para os Cotistas.

§2º Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLCs, PLBs e PLBs-1 deverão ser ajustados para refletir os efeitos dos novos valores que vierem a ser integralizados.

§3º Sem prejuízo do exposto acima, o pagamento da Taxa de Performance referente a um determinado semestre em questão somente será devido se:

- (i) o PLCs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão superar o PLBs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do mesmo Semestre de Apuração em questão; e
- (ii) o pagamento da Taxa de Performance referente a determinado Semestre de Apuração não resulte em violação do item (i) acima.



§4º Não será aplicável para efeitos de apuração e pagamento da primeira Taxa de Performance a disposição prevista no § 3º acima.

§5º A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

ENCARGOS DO FUNDO

Art. 38º Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- II. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- III. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- VI. honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- VII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** e/ou da **AMW** no exercício de suas respectivas funções;
- IX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XI. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XII. taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo **FUNDO**, se for o caso;
- XIII. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XIV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 25 da Instrução CVM 472; e



XV. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

§1º Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

§2º Os encargos previstos no inciso "iii", em relação às ofertas primárias de distribuição poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, conforme ato que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

DA AMW

Art. 39º O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **AMW ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 26.737.584/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório 15.796, expedido em 21 de julho de 2017 ("**GESTOR**" ou "**AMW**"), para prestar os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** em adição aos serviços de consultoria indicados no art.42º abaixo.

Art. 40º A **AMW** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada e Gestão de Carteira de **FUNDO** de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **AMW** ("**Contrato de Gestão**"):

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, alienar, transigir e acompanhar diretamente, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o disposto no inciso II abaixo;
- II. no caso dos ativos ou direitos previstos no Art. 5º deste Regulamento que eventualmente componham a carteira do **FUNDO**, orientar o **ADMINISTRADOR** a respeito de sua alienação;
- III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, conforme aplicável;
- V. negociar e celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, contratar intermediários para realizar operações em nome do **FUNDO**, bem como realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO** (inclusive podendo assinar

todos e quaisquer documentos em nome do **FUNDO** que sejam necessários para tanto), exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, não obstante à contratação de tais intermediários, qualquer que seja sua natureza, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

VI. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VII. monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**;

VIII. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos;

IX. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;

X. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do **FUNDO**, sem prejuízo do envio de informações adicionais que permitem ao **ADMINISTRADOR** o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;

XII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472;

XIII. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

XIV. solicitar ao **ADMINISTRADOR** a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

XV. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador e **AMW** do **FUNDO**, respectivamente;

XVI. votar nas assembleias gerais dos Ativos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://warren.com.br/compliance/>

XVII. observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor;

XVIII. implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no Art. 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e seu acompanhamento na carteira do **FUNDO**; e

XIX. avaliar e encaminhar propostas de emissão de novas Cotas pelo **ADMINISTRADOR**, dentro do limite do Capital Autorizado, ou de convocação de Assembleia geral para deliberação de emissão de novas Cotas pelos Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes à **AMW** para que este adquira Ativos de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação

em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

Art. 41º Observado o disposto no presente Regulamento, a **AMW** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Parágrafo Único - A **AMW**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 42º Adicionalmente, a **AMW**, prestará ao Fundo os serviços de consultoria abaixo indicados:

- I. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- II. na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Imobiliários e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Imobiliários, identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os bens que eventualmente poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o **ADMINISTRADOR** para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; e
- III. na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Imobiliários e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Imobiliários, discutir propostas diretamente ou por meio de terceiros, de locação dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO AMW

Art. 43º Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o **ADMINISTRADOR** e/ou a **AMW** poderão ser substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Art. 44º Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **AMW**, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral, após o recebimento da carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, para eleger o sucessor dos prestadores de serviços, que poderão ser indicados pelo **ADMINISTRADOR** na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o **ADMINISTRADOR** não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o **ADMINISTRADOR** poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR**, em relação aos imóveis que eventualmente venham a compor a carteira do **FUNDO**.

II. Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso ou, ainda, a liquidação, do **FUNDO**

III. Em caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo **ADMINISTRADOR**.

IV. Caso as Assembleias Gerais referidas acima não se realizem ou não cheguem a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, ou não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, ainda, caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o **ADMINISTRADOR** poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do **FUNDO**.

V. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá permanecer no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do **FUNDO**.

VI. Caso o **FUNDO** possua imóveis ou direitos reais sobre imóveis em seu patrimônio, o **ADMINISTRADOR** deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos.

§1º É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o **artigo 43º**, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§2º No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo **ADMINISTRADOR** ou a liquidação do **FUNDO**.

§3º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no **art. 43º**, inciso II.

§4º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, deste Art., mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo **ADMINISTRADOR** para processar a liquidação do **FUNDO**.



§5º Se a Assembleia Geral não eleger novo **ADMINISTRADOR** no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§6º Nas hipóteses de substituição do **ADMINISTRADOR**, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, a Ata da Assembleia Geral que deliberar a sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

§7º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundo de investimento imobiliário não constitui transferência de propriedade.

§8º A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 45º A destituição da **AMW** deverá observar as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão e/ou no Contrato de Consultoria, conforme o caso, e neste Regulamento.

§1º Mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, o **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR**, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão e/ou o Contrato de Consultoria, considerando eventuais penalidades devidas pela destituição da **AMW** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), implicando a destituição da **AMW** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio.

Art. 46º Entende-se por "**Justa Causa**": (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da **AMW** no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria, conforme o caso; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra a **AMW** apontando a prática de fraude ou crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra a **AMW** e relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

§1º Na hipótese de ser rescindido unilateralmente o Contrato de Gestão e/ou o Contrato de Consultoria sem que ocorra um evento de Justa Causa, deverá ser enviada uma notificação por escrito e justificada pelo **ADMINISTRADOR**, com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo devida a remuneração correspondente ao período em que o prestador de serviço permanecer no cargo.



§2º Adicionalmente ao pagamento da remuneração dos prestadores de serviço e da Taxa de Performance devidas durante o período de aviso prévio, será também devida uma multa contratual indenizatória em virtude da rescisão do contrato sem Justa Causa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses do valor original da remuneração e da Taxa de Performance devidas à **AMW** apurada nos termos do Contrato de Gestão e/ou Consultoria ("**Remuneração de Descontinuidade**").

Art. 47º Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos, bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 48º O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.warren.com.br>) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§1º O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste Art., enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§2º As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Art. 49º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Art. 50º Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO** em virtude de informações de cadastro desatualizadas.



Art. 51º O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 52º Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre a(s):

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, até o limite do Capital Autorizado, nos termos do Art. 11º do presente Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**, se for o caso;
- VIII. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

§1º A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Art. deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§3º Este Regulamento pode ser alterado, independentemente de realização de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento



a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance.

§4º As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do §3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do §3º deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Art. 53º Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

§3º Considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Art. 54º A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral; e

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§1º A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.



§2º O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

I. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

II. na página da entidade administrador a do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§3º Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o **§2º** incluem, no mínimo, aquelas referidas no Art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no Art. 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

§4º Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§5º Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§6º O pedido de que trata o **§5º** acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no **§2º** do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§7º Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do **§5º** acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no **§2º** acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no **§6º** acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§8º Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no **§5º** acima, bem como no Art. 52, **§2º**, no Art. 55, **§1º** e no Art. 58, **§2º** deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

§9º A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de, pelo menos, 01 (um) Cotista.

Art. 55º A presença da totalidade dos Cotistas dispensa a convocação.



Art. 56° Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**").

§1° Dependem da aprovação por Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no **§3°** do Art. 51 acima; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**, se for o caso; (v) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos Artigos 31-A, §2°, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

§2° Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 57° Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 58° Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, também sendo admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral.

Art. 59° O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1° O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.



§2º É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o **§2º** acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no **§2º** acima.

§4º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 60º As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo **ADMINISTRADOR** junto a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor, se o caso, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§1º O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as Assembleias Gerais Extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais Ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§2º Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 61º Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- (a) o **ADMINISTRADOR** e a **AMW**
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou da **AMW**;
- (c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **AMW**, 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**.

§1º Não se aplica a vedação prevista no caput quando:

- I. os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas caput;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 62º O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do **§3º** abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou na **AMW** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou da **AMW**, em sociedades diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



§1º Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§3º Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§4º A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§5º Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 53, **§2º**, deste Regulamento, as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 63º Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social do **FUNDO** e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e



- (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- VII.** exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII.** fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*, deste Art.

§2º Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do *caput*, deste Art. e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 64º Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 65º Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 66º Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 67º O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 68º As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§2º As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza das aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§3º O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 69º No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, salvo se de forma distinta restar deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

§1º Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§2º A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo **FUNDO**, em moeda corrente nacional ou em Ativos, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da conclusão da referida alienação, salvo se de forma distinta restar deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO**, deduzido das despesas e demais exigibilidades do **FUNDO** pelo número das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§3º Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos constantes do **§2º** acima, o **ADMINISTRADOR** resgatará as Cotas mediante entrega dos ativos do **FUNDO** aos Cotistas, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do **FUNDO** e na proporção da participação de cada Cotista, observado, nessa hipótese, o quanto se segue:

I. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação; e

II. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas,



fora do ambiente da B3, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR**, a **AMW** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste inciso, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e (c) o **ADMINISTRADOR** e/ou empresa por este contratada, às expensas do **FUNDO**, fará(ão) a guarda dos ativos em comento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida na alínea "(a)" acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao **ADMINISTRADOR** data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, o **ADMINISTRADOR** poderá promover, às expensas do **FUNDO**, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** na forma do Art. 334 do Código Civil.

§4º Os procedimentos indicados no **§3º** acima serão realizados fora do ambiente da B3.

Art. 70º Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 71º Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - I. o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.



(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 72º O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas por decisão do **ADMINISTRADOR**, mediante recomendação do **GESTOR** nesse sentido.

Art. 73º A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 74º Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor ou das respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

Art. 75º Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência do **ADMINISTRADOR** e da **AMW** em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao **FUNDO**, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no **FUNDO** e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do **FUNDO** podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do **ADMINISTRADOR** ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

– Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a



inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do **FUNDO**. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o **FUNDO** utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam,



direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

(ii) **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do **FUNDO**, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do **FUNDO**, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

(iii) **Riscos da Pandemia do COVID-19:** O surto de doenças transmissíveis, como o surto da doença causada pelo coronavírus ("**COVID-19**") em escala global iniciada em dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado da Pandemia do COVID-19 pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações dos Ativos investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos do Fundo no âmbito da Oferta, influenciando indiretamente a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários.

(iv) **Riscos referentes aos impactos causados por pandemias:** O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

— **Riscos do Fundo:**



(i) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo quando não realizados, esses investimentos, a não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO**, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do **FUNDO** e o valor da Cota.

(ii) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do **FUNDO**. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

(iii) **Riscos atrelados aos Ativos investidos:** O **ADMINISTRADOR** e a **AMW** desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do **FUNDO**. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o **ADMINISTRADOR** e/ou a **AMW** identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(iv) **Riscos de crédito:** Os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do **FUNDO**. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes



nas operações integrantes da carteira do **FUNDO**, o **FUNDO** poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(v) **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do **FUNDO** ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do **FUNDO**.

(vi) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O **FUNDO** destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o **FUNDO** possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, inicialmente, o **FUNDO** irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **FUNDO**. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas do **FUNDO**, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do **FUNDO** dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(vii) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do **FUNDO**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) **Risco de diluição da participação do Cotista:** O **FUNDO** poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(ix) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do **FUNDO**.

(x) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos



investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o **FUNDO** não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o **FUNDO** terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do **FUNDO** às regras de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xii) **Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xiii) **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos** - Pode não ser possível para o **ADMINISTRADOR** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o **ADMINISTRADOR** e/ou **AMW** não responderão pelas eventuais consequências. Dessa forma, eventuais prejuízos decorrentes da administração e gestão dos fundos investidos poderão ser suportados pelo **FUNDO** diretamente, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

(xiv) **Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira** - O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à



respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o **FUNDO** requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo **FUNDO**, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar a eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o **FUNDO**.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo **FUNDO** nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso o **FUNDO** não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetados.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao **FUNDO** poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

(xv) **Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG** - O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH E LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda



a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

(xvi) **Riscos Relativos Ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras** - Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de as companhias securitizadoras emissora dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do **FUNDO**.

– **Risco dos Ativos Imobiliários:**

(i) **Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o **FUNDO** e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser



atribuída ao **FUNDO**, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no **FUNDO**. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o **FUNDO** no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o **FUNDO** conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o **FUNDO** consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do **FUNDO**.

(ii) **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do **FUNDO**, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do **FUNDO**.

(iii) **Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o **FUNDO** e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do **FUNDO**.

(iv) **Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo **FUNDO**, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(v) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do **FUNDO**, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(vi) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o **ADMINISTRADOR** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou



indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do **FUNDO**.

(vii) **Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:** O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o **ADMINISTRADOR** e a **AMW** não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO** e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(viii) **Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o **FUNDO** poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o **FUNDO** possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o **FUNDO** em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(ix) **Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do **FUNDO**. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no **FUNDO** ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo **FUNDO**. O **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do **FUNDO**.

(x) **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos** - Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela **AMW** de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a **AMW** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo **FUNDO**, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas do **FUNDO**, não sendo devida pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR** ou pela **AMW**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xi) **Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para outros Fundos de Investimento** - O **GESTOR**, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento nos mesmos ativos do **FUNDO**. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de **GESTOR** do **FUNDO** e de tais fundos de investimento, observada a



política de alocação do **GESTOR**, é possível que o **GESTOR** acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no **FUNDO**, de modo que não é possível garantir que o **FUNDO** deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

– **Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

(i) **Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas** - Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do **FUNDO**, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do **FUNDO**, que envolvem riscos e incertezas.

(ii) **Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, o **FUNDO** poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao **FUNDO**.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do fundo, do coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do fundo, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do **ADMINISTRADOR**. Nesse sentido, não é possível assegurar que as contratações ou aquisições de ativos acima reportadas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

(iii) **Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante** - Durante a vigência do **FUNDO**, o **GESTOR** poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o **ADMINISTRADOR** poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

(iv) **Risco de Classe Única de Cotas** - O **FUNDO** possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

– **O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário - A**



participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O **ADMINISTRADOR** e a **AMW**, e as instituições participantes da oferta não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

(v) **Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da 1ª (Primeira) Emissão das cotas do FUNDO** - Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da 1ª (primeira) emissão das cotas do **FUNDO**, não sejam subscritas todas as cotas da referida emissão realizada pelo **FUNDO**, o que, conseqüentemente, fará com que o **FUNDO** detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do **FUNDO** diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

— **Outros Riscos:**

(i) **Risco de Crédito:** Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do **FUNDO**, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras, havendo inclusive a possibilidade de o cotista ter que aportar valores financeiros, para arcar com compromissos, caso haja frustração de receitas acarretadas por inadimplemento.

(ii) **Risco do Estudo de Viabilidade:** No âmbito da Primeira Emissão das Cotas do **FUNDO**, o estudo de viabilidade foi elaborado pela **AMW** e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela **AMW**, existindo, portanto, **risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade, por não haver verificação independente, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, apresentando estimativas e suposições enviesadas o que poderá afetar adversamente, a decisão de investimento pelo investidor, podendo acarretar sério prejuízo ao Cotista.**

(iii) **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital:** Durante a duração do **FUNDO**, existe o risco de o **FUNDO** vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o **FUNDO** a incorrer em patrimônio líquido negativo dado o fato de que o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é de risco, sujeitando os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das novas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo, que culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no **FUNDO**, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a



realização de tal aporte, o **FUNDO** passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas;

(iv) **Risco inerente aos ativos mobiliários:** Os ativos investidos, no caso em tela os ativos mobiliários, apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançado por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar.

(v) **Risco Jurídico e Regulatório** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

(vi) **Demais riscos:** O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais. O objeto e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, nem do Custodiante e nem do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DO FORO

Art. 76º Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 24 de abril de 2025

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

* * *



ANEXO I - DEFINIÇÕES

ADMINISTRADOR	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016
Art.	Será abreviado como "Art." para as referências deste Regulamento
Cotistas	tem a definição atribuída no §2 do Art. 1º
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários
Ativos Alvo	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
Ativos Imobiliários	Ativos Alvo em conjunto com Ativos Remanescentes
Ativos de Liquidez	Tem a definição constante do Art. 6º do Regulamento.
Ativos Remanescentes	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da §1 do Art. 36º do Regulamento
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Documento de aceitação da oferta, exigidos nos termos do item 4, Anexo II, da Instrução CVM 400. A apresentação do Boletim de subscrição poderá ser dispensada, 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 art. 85 da Lei nº 6.404, de 1976, observado o disposto no art. 2º da Resolução nº 27 de 08 de abril de 2021 ("Resolução CVM 27").
Benchmark	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI. Para fins das demais emissões do FUNDO , o parâmetro a ser definido no instrumento que aprovará a respectiva emissão.



Capital Autorizado	Tem o significado atribuído no Art. 11º do Regulamento.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor nesta data.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.
Contrato de Gestão	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada e Gestão da Carteira”, por meio do qual o Fundo contratará o AMW para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Contrato de Custódia	Significa o “Contrato De Custódia”, por meio do qual o Fundo contrata o Custodiante para prestar os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto como institucionais
Custodiante	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia(s) Útil(eis)	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil
Escriturador	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88
FIP	Fundo de Investimento em Participações
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FIDC	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
AMW ou GESTOR	AMW ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201,



	CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 26.737.584/0001-76, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório 15.796, expedido em 21 de julho de 2017
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Ofício 01/2014	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014
Ofício 01/2015	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015
IN RFB nº 1.585/15	Instrução da RFB nº 1585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
IR	Imposto de Renda
IRPJ	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, mas tem o significado atribuído no Art. 20.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio, mas tem o significado atribuído no Art. 24.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Montante Remanescente	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º deste Regulamento.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a



	CVM, nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476.
Oferta ou Ofertas	Oferta Pública e/ou Oferta Restrita
Pessoas Ligadas	Significa: I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da AMW ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da AMW, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do AMW ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Montante Mínimo da Oferta	Tem o significado a ela atribuído no Art. 18 do Regulamento.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Primeira Liquidação	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
Preço de Emissão	Tem o significado atribuído no Art. 18 do Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regras e Procedimentos ANBIMA	"Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" e "Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022"
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Reserva de Contingência	Tem o significado a ela atribuído no Art. 27º, §3
RFB	Receita Federal do Brasil



Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no Art. 36º deste Regulamento. Significa ainda a soma das taxas de Gestão, Taxa de Consultoria, Taxa de Escrituração e Taxa de Administração Pura
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixada a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Títulos e Valores Mobiliários	Classificação do FUNDO



ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **AMW SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("FUNDO")** inscrito no CNPJ sob o nº 43.440.579/0001-16, do qual este Suplemento é parte integrante.

Tipo de Oferta	Nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços de colocação.
Público-alvo da Oferta:	Os <u>Investidores Institucionais</u> , assim entendidos os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil; e os <u>Investidores Não Institucionais</u> , assim consideradas as pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas. Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
Benchmark:	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI.
Data de Emissão:	Data da Liquidação.
Quantidade de cotas:	2.000.000 (dois milhões).
Preço de Emissão	R\$100,00 (cem reais).



Taxa de Distribuição Primária	R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos).
Preço de Integralização por Cota	R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Montante Inicial da Oferta	R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). O Montante Inicial da Oferta não considera os valores devidos a título de Taxa de Distribuição Primária.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
Lote Adicional	Ao Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido um lote adicional de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Distribuição e Negociação:	B3
Forma de Colocação:	Melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.



ANEXO III - MODELO DE SUPLEMENTO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **AMW SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("FUNDO")** inscrito no CNPJ sob o nº 43.440.579/0001-16, do qual este Suplemento é parte integrante.

Tipo de Oferta	[•]
Público-alvo da Oferta:	[•]
Benchmark:	[•]
Data de Emissão:	[•]
Quantidade de cotas:	[•]
Preço de Emissão	[•]
Taxa de Distribuição Primária	[•]
Preço de Integralização por Cota	[•]
Montante Inicial da Oferta	[•]
Montante Mínimo da Oferta	[•]
Lote Adicional	[•]
Distribuição e Negociação:	[•]
Forma de Colocação:	

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

