



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DO

WARREN SECURITIES
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16

Administrado por

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

No montante de, inicialmente, até

R\$ 200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

Valor unitário das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão")

Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida): R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos), por Cota efetivamente integralizada
Preço de Integralização por Cota: R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos) por Cota subscrita ("Preço de Integralização por Cota")
Quantidade de Cotas inicialmente ofertadas: até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas

Código ISIN: BRWVSC0006

Código de Negociação das Cotas na B3: WVSC11

Classificação na ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/RFI/2022/030, concedido em 22 de junho de 2022

Registro de Funcionamento do Fundo sob o Código CVM nº 0321054, concedido em 21 de maio de 2021 por meio do Sistema de Gestão de Fundos ("SGF")



O WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado pela WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 ("Administrador") e gerido pela WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016 ("Gestor" e/ou "Consultor Especializado") está realizando uma oferta pública de distribuição de até 2.000.000 (dois milhões), em classe e série únicas, de cotas nominativas e escrituras todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas ("Quantidade Inicial de Cotas" e "Cotas", respectivamente) e sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), perfazendo o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM 472" e "Oferta").

Além disso, quando da subscrição e integralização das Cotas, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a um percentual fixo de 3,99% (três inteiros e noventa e nove por cento), equivalente R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos), sobre o valor unitário da Cota ("Taxa de Distribuição Primária").
A Oferta é coordenada pelo Administrador, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").
O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte inteiros por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentos mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), observado que este montante consta sem o acréscimo da taxa de distribuição primária.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme definido a seguir. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Cotas, no montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$200.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo Administrador. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Administrador, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo).

Para investimento no Fundo, no âmbito desta Oferta, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), com a inclusão da Taxa de Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no Regulamento. Será admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada no novo aviso ao mercado, datado de 06 de junho de 2022, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas em moda corrente nacional na Data de Liquidação, a qual, conforme o cronograma da Oferta que consta da Página 21 deste Prospecto está prevista para ocorrer no dia 29 de setembro de 2022, conforme indicado no Comunicado ao Mercado, datado de 14 de setembro de 2022.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Warren Shelter 51 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", celebrado pelo Administrador em 30 de agosto de 2021 ("Instrumento de Constituição"). A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do "Ato de Deliberação de Primeira Alteração do Fundo Warren Shelter 51 Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento No Exterior", em 20 de setembro de 2021, posteriormente reafirmado nos termos do "Ato de Deliberação de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Warren LODP -FII" divulgado em 25 de fevereiro de 2022 e "Ato de Deliberação de Terceira Alteração do Warren Vectis Securities Fundo de Investimento Imobiliário -FII" divulgado em 14 de abril de 2022. "Ato de Deliberação de Quarta Alteração do Warren Vectis Securities Fundo de Investimento Imobiliário -FII" divulgado em 01 de junho de 2022 e "Ato de Deliberação da Quinta Alteração do Warren Vectis Securities Fundo de Investimento Imobiliário -FII" datado de 29 de agosto de 2022 ("Ato do Administrador de Aprovação da Oferta").

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, com as disposições contidas no Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Ao Administrador será devida a Taxa de Administração ("Taxa de Administração") composta da somatória da remuneração do Administrador, do Gestor/Consultor Especializado e do Escritor, observado o valor mínimo equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo e neste Prospecto.

Adicionalmente, ao Gestor e Consultor Especializado será devida, além de uma parcela da Taxa de Administração, uma taxa de performance ("Taxa de Performance") correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark, nos termos da seguinte fórmula:

TPs = [PLCs - PLBs] x 20%

Onde:
TPs = 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, de forma pro rata temporis entre as respectivas datas efetivas das distribuições e o início 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 x (1 + Benchmark)

Onde:
PLBs-1 = valor total da integralização das cotas do Fundo referente à Primeira Emissão;
Benchmark = 110% da Taxa DI, conforme apurado de forma pro rata temporis para o Semestre de Apuração;
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).

O BENCHMARK NÃO REPRESENTA QUALQUER PROMESSA, GARANTIA OU INDICAÇÃO DE RENTABILIDADE, TAMPOUCO QUALQUER MITIGANTE DE RISCOS PARA OS COTISTAS.
REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/030, EM 22 DE JUNHO DE 2022.

As Cotas foram registradas: (I) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (II) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste prospecto ("Prospecto") e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimento estabelecido pela B3.

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam consideradas Pessoas Vinculadas. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas (conforme abaixo definido na política do Fundo), tendo como intuito investir acima de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Apto (conforme definido no Artigo 3º na Política de Investimento do Fundo, disposto no Regulamento do Fundo), sendo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes descritos na política do Fundo disposta no Regulamento.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, da sua política de investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido, e, consequentemente, de perda do capital, PARCIAL OU TOTAL, INVESTIDO PELO INVESTIDOR.

"A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU O REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DE SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. ADÉMIAS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO 6 "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 44 A 52 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS."

"O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL PARA OS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO NAS SEDES DO COORDENADOR LÍDER E DO(S) COORDENADOR(ES) CONTRATADO(S) SE HOUVER E DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA. VEJA OUTROS AVISOS IMPORTANTES NA PÁGINA SEGUINTE DESTA PROSPECTO DEFINITIVO."

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

"O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU REGISTRO DA OFERTA DE EMISSÃO DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTE FUNDO TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E AOS SEUS COTISTAS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO, NAS PÁGINAS 70 A 72."

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO."

"CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS: QUALQUER EXPECTATIVAS DE RECEBIMENTO DE FLUXOS DE CAIXA ADIVINDOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS, PREVISÕES E ESTIMATIVAS AQUI CONTIDAS SÃO PREVISÕES E SE BASEIAM EM CERTAS PREMISAS QUE O ADMINISTRADOR CONSIDERA RAZOÁVEIS. EXPECTATIVAS SÃO, POR NATUREZA, ESPECULATIVAS, E É POSSÍVEL QUE ALGUMAS OU TODAS AS PREMISAS EM QUE SE BASEIAM AS EXPECTATIVAS NÃO SE CONCRETIZEM OU DIFIRAM SUBSTANCIALMENTE DOS RESULTADOS EFETIVOS. NESSE SENTIDO, AS EXPECTATIVAS SÃO APENAS ESTIMATIVAS. RESULTADOS EFETIVOS PODEM DIFERIR DAS EXPECTATIVAS, E TAIS DIFERENÇAS PODEM ACARREJAR PREJUÍZO PARA O FUNDO E PARA SEUS COTISTAS."

"QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR E À CVM."

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADOR



GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



A data deste Prospecto é de 14 de setembro de 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.**

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 44 a 52.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO(S) COORDENADOR(ES) CONTRATADO(S), SE HOUVER, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE SE INICIARÁ NO DIA 09 DE MAIO DE 2022 E ENCERRARÁ ATÉ 24 DE AGOSTO DE 2022, OU EM OUTRA DATA QUE SEJA INFORMADA MEDIANTE DIVULGAÇÃO DE COMUNICADO AO MERCADO, NA HIPÓTESE DE ANTECIPAÇÃO DA DATA LIMITE, CONFORME CRONOGRAMA DA OFERTA, PÁGINA 21 DESTES PROSPECTO.

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

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR/CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b> .....	<b>1</b>
1.1. Termos Definidos.....	1
<b>2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>9</b>
2.1. Características da Oferta .....	9
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, COORDENADOR LÍDER, GESTOR/ CONSULTOR ESPECIALIZADO, ASSESSOR LEGAL E AUDITOR INDEPENDENTE</b> .....	<b>16</b>
<b>4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA</b> .....	<b>17</b>
4.1. Características e Prazos.....	17
4.1.1. Quantidade Inicial de Cotas .....	17
4.1.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas.....	17
4.1.3. Montante Total da Oferta .....	19
4.1.4. Lote Adicional .....	19
4.1.5. Condição para a Manutenção da Oferta .....	20
4.1.6. Preço de Emissão.....	20
4.1.6.1. Preço de Integralização por Cota .....	20
4.1.6.2. Taxa de Distribuição Primária .....	20
4.1.7. Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas.....	20
4.1.8. Cronograma da Oferta .....	21
4.1.9. Público-Alvo .....	22
4.1.10. Inadequação do Investimento.....	22
4.1.11. Negociação das Cotas .....	22
4.1.12. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	22
4.2. Contrato de Estruturação e Distribuição .....	23
4.2.1. Regime de Distribuição.....	23
4.2.2. Plano de Distribuição.....	24
4.2.2.1. Oferta Não Institucional .....	25
4.2.2.2. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	27
4.2.2.3. Oferta Institucional .....	27
4.2.2.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	28
4.2.2.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	28
4.2.2.6. Distribuição Parcial.....	29
4.2.2.7. Prazo de Colocação .....	30
4.2.2.8. Inadequação da Oferta.....	30
4.3. Contrato de Garantia de Liquidez .....	31
4.4. Destinação dos Recursos.....	31
4.5. Estudo de Viabilidade.....	31
<b>5. BREVE HISTÓRICO DO GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO</b> .....	<b>32</b>
5.1. Breve Histórico do Gestor e Consultor Especializado.....	32
5.2. Visão Sobre o Mercado Imobiliário .....	35
<b>6. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>44</b>
• Riscos Macroeconômicos e Regulatórios: .....	44
(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização .....	44
(ii) Riscos de mercado.....	45

(iii) Risco da Pandemia do COVID-19 .....	45
(iv) Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....	45
• Riscos do Fundo: .....	46
(i) Riscos de não realização do investimento.....	46
(ii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos .....	46
(iii) Riscos atrelados aos Ativos investidos .....	46
(iv) Riscos de crédito.....	46
(v) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: .....	46
(vi) Risco de concentração da carteira do Fundo .....	47
(vii) Risco relativo à concentração e pulverização .....	47
(viii) Risco de diluição da participação do Cotista .....	47
(ix) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral .....	47
(x) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores .....	47
(xi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	47
(xii) Risco regulatório .....	48
(xiii) Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	48
(xiv) Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira.....	48
(xv) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG .....	49
(xvi) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	49
• Risco dos Ativos Imobiliários: .....	49
(i) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários.....	49
(ii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação .....	50
(iii) Risco de reclamações de terceiros.....	50
(iv) Riscos ambientais .....	50
(v) Risco de desapropriação.....	50
(vi) Risco de sinistro.....	50
(vii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas.....	50
(viii) Risco de Derivativos .....	51
(ix) Risco de Descontinuidade.....	51
(x) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos .....	51
(xi) Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para outros Fundos de Investimento .....	51
• Riscos Referentes à Primeira Emissão: .....	51
(i) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas.....	51
(ii) Risco de Conflito de Interesses .....	51
(iii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante .....	52
(iv) Risco de Classe Única de Cotas .....	52
(v) Investimento nas Cotas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário.....	52
(vi) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da 1ª (Primeira) Emissão das cotas do Fundo.....	52
• Outros Riscos: .....	52
<b>7. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....</b>	<b>54</b>
7.1. Base Legal .....	54
7.2. Classificação ANBIMA.....	54
7.3. Objetivo do Fundo .....	54

7.4. Prazo de Duração .....	54
7.5. Política de Investimento .....	54
7.6. Obrigações do Administrador .....	55
7.7. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída .....	56
7.7.1. Taxa de Administração .....	56
7.7.2. Taxa de Performance .....	57
7.7.3. Taxa de Ingresso ou Saída .....	57
7.8. Encargos do Fundo .....	58
7.9. Do Gestor e Consultor Especializado do Fundo .....	58
7.10. Substituição do Administrador e/ou do Gestor .....	59
7.11. Assembleia Geral de Cotistas .....	60
7.12. Política de Distribuição de Resultados .....	63
7.13. Situações de Conflito de Interesses .....	64
7.14. Divulgação de Informações .....	64
7.14.1. Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes .....	65
7.15. Informações eventuais .....	65
7.16. Representante dos Cotistas .....	65
7.17. Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas .....	66
7.18. Demonstrações Financeiras do Fundo .....	68
7.19. Alteração do Tratamento Tributário .....	68
<b>8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....</b>	<b>69</b>
8.1. Apresentação do Administrador e Coordenador Líder .....	69
8.2. Apresentação do Gestor e Consultor Especializado .....	69
8.3. Apresentação do Auditor Independente .....	69
8.4. Apresentação do Custodiante e Escriturador .....	69
<b>9. TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>70</b>
9.1. Da Tributação .....	70
9.2. Tributação no nível da carteira do Fundo .....	70
9.3. Tributação dos Cotistas do Fundo de residentes no Brasil .....	71
9.4. Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil .....	72
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA .....</b>	<b>74</b>
10.1. Relacionamento entre as Partes .....	74
10.2. Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder .....	74
10.3. Relacionamento entre o Administrador/ Coordenador Líder e o Gestor/Consultor Especializado .....	74
10.4. Relacionamento do Administrador, Gestor/ Consultor Especializado com o Auditor Independente .....	74
10.5. Relacionamento do Custodiante/Escriturador com o Administrador/ Coordenador Líder .....	74
10.6. Relacionamento do Custodiante /Escriturador com o Gestor/Consultor Especializado .....	74
10.7. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	75
<b>11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS .....</b>	<b>76</b>
11.1. Informações aos Cotistas .....	76
11.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado .....	76
<b>12. INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>	<b>77</b>
12.1. Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	77
12.1.1. Administrador e Coordenador Líder .....	77
12.1.2. Gestor e Consultor Especializado .....	77

12.1.3.....	77
Comissão de Valores Mobiliários – CVM.....	77
12.1.5. B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão .....	78
12.2. Atendimento aos Cotistas .....	78
12.2.1. Ouvidoria.....	78
<b>13. ANEXOS .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO II - ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>147</b>
<b>ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR .....</b>	<b>163</b>
<b>ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>167</b>
<b>ANEXO V - ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A OFERTA .....</b>	<b>171</b>



## 1. DEFINIÇÕES

### 1.1. Termos Definidos

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>"Administrador"</b>	A <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007;
<b>"ANBIMA"</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<b>"Anúncio de Encerramento"</b>	O anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400;
<b>"Anúncio de Início"</b>	O anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta, conforme autoriza o art. 17 da Instrução CVM 400;
<b>"Assembleia Geral de Cotistas"</b>	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
<b>"Assessor Legal"</b>	É o assessor legal da Oferta, o <b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b> , sociedade de advogados, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.197.240/0001-12, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, à Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040;
<b>"Ativos Alvo"</b>	São os Ativos Alvo: (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de FII; (iii) cotas de 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 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;
<b>"Ativos de Liquidez"</b>	São os Ativos de Liquidez: (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;
<b>"Ativos Imobiliários"</b>	Os Ativos Alvo em conjunto com os Ativos Remanescentes;
<b>"Ativos Remanescentes"</b>	São os Ativos Remanescentes: (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;
<b>"Ativos"</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários;
<b>"Auditor Independente"</b>	É a <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.755.217/0003-90, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar;
<b>"B3"</b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
<b>"BACEN"</b>	O Banco Central do Brasil;
<b>"Capital Autorizado"</b>	O capital autorizado do Fundo correspondente a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento;
<b>"CNPJ/ME"</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<b>"Código ANBIMA"</b>	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 03.01.2022;
<b>"Conflito de Interesses"</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472;
<b>"Consultor Especializado e/ou Gestor" ou "Warren Gestão"</b>	A <b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016;
<b>"Contrato de Custódia"</b>	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;

<b>"Contrato de Estruturação e Distribuição"</b>	O "Contrato de Estruturação e Distribuição de Cotas da Primeira Emissão, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII";
<b>"Contrato de Consultoria e Gestão"</b>	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Gestão", por meio do qual o Fundo contrata a Warren Gestão para prestar os serviços de consultoria de investimentos e gestão ao Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo;
<b>"Coordenadores Contratados"</b>	Significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que aderirem ao Contrato de Estruturação e Distribuição, na qualidade de coordenadores contratados, caso venham a integrar na Oferta;
<b>"Coordenador Líder"</b>	O Administrador, acima qualificado;
<b>"Cotas do Lote Adicional"</b>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão corresponder a até 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, observado que este montante consta sem o acréscimo da taxa de distribuição primária;
<b>"Cotas"</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Regulamento do Fundo;
<b>"Cotistas"</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto com os institucionais;
<b>"CRI"</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM 414;
<b>"Custodiante"</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90;
<b>"CVM"</b>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<b>"Data de Liquidação"</b>	A data da liquidação física e financeira das Cotas subscritas após o término do Período de Colocação, conforme indicado no Cronograma da Oferta constante desse Prospecto;
<b>"DDA"</b>	O DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>"Dia Útil"</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; ou dias em que não houver expediente na B3;
<b>"Escriturador"</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , conforme acima qualificado;
<b>"FIDC"</b>	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM 356;

<b>"FIP"</b>	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da Instrução CVM 578;
<b>"Fundo"</b>	O <b>WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
<b>"Instituições Participantes"</b>	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Participante um termo de adesão ao Contrato de Distribuição;
<b>"Instrução CVM 400"</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
<b>"Instrução CVM 472"</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;
<b>"Instrução CVM 476"</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
<b>"Instrução CVM 516"</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;
<b>"Instrução CVM 578"</b>	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016;
<b>"Investidores Institucionais"</b>	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 Pedido de Reserva 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 que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11;
<b>"Investidores Não Institucionais"</b>	Investidores 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;

<b>"Investidores"</b>	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;
<b>"IOF/Câmbio"</b>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<b>"IOF/Títulos"</b>	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários;
<b>"IR"</b>	Imposto de Renda;
<b>"IRPJ"</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica;
<b>"IRRF"</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>"Lei das Sociedades por Ações"</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993;
<b>"Lei nº 9.779/99"</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
<b>"Lote adicional"</b>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte inteiros por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, observado que este montante consta sem o acréscimo da Taxa de Distribuição Primária;
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	O montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de modo que o montante mínimo constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.798.000,00 (vinte milhões, setecentos e noventa e oito mil reais);
<b>"Montante Total da Oferta"</b>	O montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária;
<b>"Oferta" ou "Oferta Pública"</b>	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;
<b>"Oferta Institucional"</b>	Tranche da Oferta destinada aos Investidores Institucionais e no Contrato de Distribuição conforme descrita no Contrato de Distribuição e no item 4.2.2.3., na página 27 do presente Prospecto;
<b>"Oferta Não Institucional"</b>	Tranche da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme descrita no Contrato de Distribuição e no item 4.2.2.1

	Oferta Não Institucional, na página 25 do presente Prospecto Definitivo;
<b>"Ofício 01/2014"</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014;
<b>"Ofício 01/2015"</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015;
<b>"Patrimônio Líquido"</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
<b>"Pedido de Reserva"</b>	<p>O pedido de reserva que deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas que estejam interessados em investir nas Cotas, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$1.000.00,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, por meio do qual realizarão sua reserva irrevogável e irreatável para a subscrição das Cotas, junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Por meio dos Pedidos de Reserva, os Investidores concederão mandato para o Coordenador Líder e ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), para formalizar o Termo de Adesão, em nome dos Investidores.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais e da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto;</p>
<b>"Período de Colocação"</b>	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 ocorrer primeiro;
<b>"Período de Reservas"</b>	O período em que os Investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Pedidos de Reserva, se iniciará no dia 13 de junho de 2022 e encerrará em 5 (cinco) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início;
<b>"Pessoas Ligadas"</b>	<p>I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor/Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;</p> <p>II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor/Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor/Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;</p>

	III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Quaisquer pessoas que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ou das Instituições Participantes, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no artigo 2º, XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021. Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas, observado o Montante Mínimo por Investidor;
<b>“Política de Investimento”</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento do Fundo;
<b>“Preço de Emissão”</b>	O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Quando da integralização das Cotas, o investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária;
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço pago pelo Investidor para integralização de cada Cota será de R\$103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), contemplando o Preço de Emissão da Cota acrescido do valor da Taxa de Distribuição Primária;
<b>“Primeira Emissão”</b>	É a primeira emissão de Cotas do Fundo;
<b>“Prospecto”</b>	Este “Prospecto de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário -FII”;
<b>“Regulamento”</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada nos termos do “ <i>Ato de Deliberação de Quinta Alteração do Warren Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ” divulgado em 29 de agosto de 2022, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I;
<b>“Reserva de Contingência”</b>	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;  O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a 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 critério de caixa nos termos do Regulamento, para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto, não obstante da observação dos limites, bem como requisitos legais e regulamentares aplicáveis;

<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021;
<b>“Taxa de Administração”</b>	A remuneração estabelecida no artigo 36º do Regulamento;
<b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, no valor de R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos) por Cota efetivamente integralizada, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta 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 de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas;
<b>“Termo de Adesão”</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas.



## 2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

<b>Administrador</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo</b>	Todos os anúncios, comunicados, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página do Administrador na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/">http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/</a> ), na página da CVM na rede mundial de computadores ( <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> ), na página da B3 na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br/">http://www.b3.com.br/</a> ), de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas;
<b>Assessor Legal da Oferta</b>	<b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b> , acima qualificado;
<b>Auditor Independente</b>	<b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Coordenadores Contratados</b>	A distribuição das cotas da Primeira Emissão será realizada pelo Administrador, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários;
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , acima qualificado;
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, sendo que as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, devendo ser observada a Política de Investimento do Fundo. <b>NA DATA DESTES PROSPECTOS, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA;</b>
<b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b>	As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.  As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3. As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste Prospecto.

	<p>A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.</p> <p>Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados <i>pro rata die</i> a partir do momento de sua integralização.</p> <p>Os Cotistas do Fundo: (i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas;</p>
<b>Distribuição e Negociação das Cotas</b>	<p>As Cotas foram registradas: (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3;</p>
<b>Escriturador</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , acima qualificado;
<b>Fundo</b>	<b>WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , acima qualificado;
<b>Gestor</b>	<b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Inadequação da Oferta a Investidores</b>	<p>O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção 5 “Fatores de Risco” nas páginas 44 a 52 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento;</p>
<b>Instituições Participantes</b>	<p>O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Participante um termo de adesão ao Contrato de Distribuição;</p>

<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	<p>É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para a manutenção da Oferta Pública, de modo que o montante mínimo constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.798.000,00 (vinte milhões, setecentos e noventa e oito mil reais);</p>
<b>Montante Remanescente</b>	<p>A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º do Regulamento.</p> <p>O investimento em Ativos Remanescentes deve respeitar os critérios de análise e seleção do Gestor, bem como o processo de investimento previsto nos artigos 4º e 5º do Regulamento do Fundo;</p>
<b>Montante Total da Oferta</b>	<p>O Montante Total da Oferta é de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional;</p>
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional;</p>
<b>Número da Emissão</b>	<p>1ª emissão de Cotas do Fundo;</p>
<b>Objeto do Fundo</b>	<p>O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, mediante 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;</p>

<b>Período de Colocação</b>	<p>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 a ocorrer primeiro;</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder;</p>
<b>Política de Investimento</b>	<p>Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a sua política de investimento prevista no artigo 3º do Regulamento, tendo como intuito investir no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo.</p> <p>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 poderá alocar nos Ativos Remanescentes.</p> <p>Os bens imóveis e direitos reais a serem incluídos na carteira do Fundo, 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;</p>
<b>Prazo de Duração</b>	<p>O Fundo tem o prazo de duração indeterminado;</p>
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas</b>	<p>Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder ou ao(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver).</p> <p>No âmbito desta Oferta, para investimento no Fundo, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), com a inclusão da Taxa de</p>

	<p>Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, observado o disposto no Regulamento. A subscrição das Cotas será realizada pelo seu Preço de Integralização, conforme condições acordadas no Pedido de Reserva. A integralização/liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Liquidação, conforme o caso e a critério de cada Investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no Pedido de Reserva. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva, conforme o caso, até às 12:00 horas da Data de Liquidação da Oferta e, se aplicável, ao(s) Coordenador(es) Contratado(s). Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas Cotas que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes do Prospecto; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, se aplicável com o(s) Coordenador(es) Contratado(s), ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, se aplicável, com o(s) Coordenador(es) Contratado(s), ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante;</p>
<p><b>Público-alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto;</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE AO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 44 A 52 DESTES PROSPECTO, E O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS;</p>
<p><b>Quantidade Inicial de Cotas da Oferta</b></p>	<p>Serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o Montante Inicial da Oferta de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais;</p>
<p><b>Regime de Colocação</b></p>	<p>As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços de colocação;</p>

<p><b>Taxa de Administração</b></p>	<p>A taxa de administração será composta pelos valores abaixo, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:</p> <p>(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\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;</p> <p>(ii) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à WARREN GESTÃO ("Taxa de Gestão"); e</p> <p>(iv) 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").</p> <p>Será considerada "<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>": (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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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;</p>
<p><b>Taxa de Performance</b></p>	<p>Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o Gestor/Consultor Especializado farão jus a uma taxa de performance, que será provisionada diariamente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma <i>pro rata temporis</i>, e será paga pelo Fundo ao Gestor/Consultor Especializado, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e 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.</p> <p>A Taxa de Performance será correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark;</p>

<b>Tipo de Fundo</b>	Condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas pelo Investidor; e
<b>Valor Mínimo e Máximo de Investimento</b>	Para investimento no Fundo, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), com a inclusão da Taxa de Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, observado o disposto no Regulamento.

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, COORDENADOR LÍDER,  
GESTOR/CONSULTOR ESPECIALIZADO, ACESSOR LEGAL E AUDITOR  
INDEPENDENTE**

<b>Administrador e Coordenador Líder</b>	
<p><b>Warren Corretora Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.</b>            Att.: Gustavo Kosnitzer            Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar            Porto Alegre – RS            Telefone: (51) 4042-0024            E-mail: gustavo.kosnitzer@warren.com.br; juridico@warren.com.br</p>	
<b>Gestor e Consultor Especializado</b>	
<p><b>Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos Ltda.</b>            Att.: Igor Cavaca            Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201            Porto Alegre – RS            Telefone: (51) 4042-0024            E-mail: gestao@warren.com.br/igor.cavaca@warren.com.br</p>	
<b>Escriturador e Custodiante</b>	
<p><b>BANCO DAYCOVAL S.A.,</b>            Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista            São Paulo - SP            Telefone: (11) 3138-1623            E-mail: comercial.smc@bancodaycoval.com.br</p>	
<b>Assessor Legal</b>	<b>Auditor Independente</b>
<p><b>Freitas Leite Advogados</b>            Att.: Tatiana Altemari/Fernanda Amaral            Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar            São Paulo – SP            Telefone: (11) 3728-810            E-mail: taltemari@freitasleite.com.br/            famaral@freitasleite.com            Website: www.freitasleite.com.br</p>	<p><b>KPMG Auditores Independentes S.A.</b>            Att: Anderson Menezes            Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105,            Torre A, 6º andar            São Paulo – SP            Telefone: (31) 2128-5700            E-mail: almenezes@kpmg.com.br            Website: kpmg.com/BR</p>



## 4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas e terá as características abaixo descritas.

### 4.1. Características e Prazos

#### 4.1.1. Quantidade Inicial de Cotas

A presente Oferta é composta pela distribuição pública de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, observado que: (i) poderá ser aumentado em virtude do Lote Adicional; (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

#### 4.1.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, representado por classe e série únicas, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá: (a) assinar o Termo de Adesão; (b) se comprometer a integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento e no respectivo Pedido de Reserva; (c) indicar um representante responsável; e (d) informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento. A liquidação da Primeira Emissão se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3.

Será admitida a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mediante o cancelamento automático do saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada e o Fundo liquidado. Caso haja integralização de Cotas e a Emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, liquidando-se o Fundo.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3, em mercado primário, por meio do DDA; e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. 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, observado as demais premissas aqui estabelecidas.

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 da Oferta, observado o disposto no Regulamento.

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

Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

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.

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

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, excetuada a hipótese de Capital Autorizado previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (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; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; 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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, mediante prévia consulta ao Gestor, 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 considerando, para estes fins, as Cotas objeto desta Oferta, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

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, 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;

Ocorrendo a emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado mencionado acima, para os atuais Cotistas fica garantido o direito de preferência na subscrição de referidas Cotas, cujo exercício será concedido em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados no instrumento de formalização da aprovação da nova emissão, conforme o caso, que deliberar sobre a referida nova emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 472.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

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.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Pedido de Reserva, que será autenticado pelo Administrador, no qual deverá constar dentre outras informações (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas.

Os Pedidos de Reserva poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da Oferta.

A integralização das Cotas será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de Cotas 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. A integralização de cotas do Fundo por meio de ativos se dará fora do ambiente da B3.

O Administrador divulgará comunicado ao mercado dando publicidade ao procedimento da chamada de capital previsto acima, 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.

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.

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.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos acima mencionados e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

#### **4.1.3. Montante Total da Oferta**

O Montante Total da Oferta é de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar o Lote Adicional de Cotas.

#### **4.1.4. Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

#### 4.1.5. Condição para a Manutenção da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da colocação mínima de 200.000 (duzentas mil) de Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”), de forma que as Cotas não colocadas serão canceladas. O Montante Mínimo da Oferta constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.798.000,00 (vinte milhões, setecentos e noventa e oito mil reais).

Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada.

#### 4.1.6. Preço de Emissão

O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

##### 4.1.6.1. Preço de Integralização por Cota

O Preço de integralização por Cota corresponderá à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária e será equivalente ao valor de R\$103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos) por Cota subscrita.

##### 4.1.6.2. Taxa de Distribuição Primária

Quando da integralização das Cotas, o Investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Emissão, a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos), por Cota efetivamente integralizada. Dessa forma, somando-se o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, cada Investidor pagará o valor de R\$103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos) por Cota subscrita, conforme a tabela abaixo.

#### 4.1.7. Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas

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

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)<sup>1</sup></b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante da Oferta</b>
Taxa de Registro na CVM	R\$ 300.000,00	R\$ 0,15	0,15%
Taxa de Registro na ANBIMA	R\$ 10.990,00	R\$ 0,01	0,01%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$ 22.713,83	R\$ 0,01	0,01%
Comissão de Estruturação (1)	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,50	0,50%
Comissão de Distribuição (1)	R\$ 5.560.000,00	R\$ 2,78	2,78%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 700.653,02	R\$ 0,35	0,35%
Assessor Legal	R\$ 282.235,75	R\$ 0,14	0,14%
Outras Despesas	R\$ 100.000,00	R\$ 0,05	0,05%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.976.592,59</b>	<b>R\$ 3,99</b>	<b>3,99%</b>

<sup>1</sup> Os montantes foram estimados para o Valor Total da Oferta e podem variar em função do volume efetivamente captado.

#### 4.1.8. Cronograma da Oferta

A Oferta terá o seguinte cronograma tentativo:

Nº	EVENTO	DATA (1)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	21.09.2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	12.11.2021
3.	Início das apresentações aos potenciais Investidores	19.11.2021
4.	Início do Período de Reserva	23.11.2021
5.	Protocolo do pedido de interrupção da análise do registro da Oferta pela CVM Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a interrupção da Oferta	03.12.2021
6.	Divulgação do Comunicado de deferimento da interrupção da Oferta pela CVM	07.12.2021
7.	Protocolo do pedido de retomada da análise do registro da Oferta pela CVM	25.02.2022
8.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização de Prospecto Preliminar atualizado	06.06.2022
9.	Início do Período de Reserva	13.06.2022
10.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	22.06.2022
11.	Divulgação do Comunicado ao Mercado informativo das datas do Cronograma	09.08.2022
12.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	16.08.2022
13.	Encerramento do Período de Reserva	23.08.2022
14.	Procedimento de Alocação	24.08.2022
15.	Apresentação de Pedido de Modificação da Oferta e divulgação do Comunicado ao Mercado sobre Pedido de Modificação da Oferta, Suspensão da Liquidação da Oferta e Início do Prazo de Retratação	29.08.2022
16.	Final do Prazo de Retratação	06.09.2022
17.	Aprovação do Pedido de Modificação e divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a aprovação do Pedido de Modificação	14.09.2022
18.	Reabertura do Período de Reserva e Início do Período de Desistência	15.09.2022
19.	Encerramento do Período de Reserva e Encerramento do Período de Desistência	22.09.2022
20.	Procedimento de Alocação	23.09.2022
21.	Data de Liquidação	28.09.2022
22.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	30.09.2022

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM 400, a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro, sob pena de caducidade do registro. **A data deste evento será informada ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Cronograma divulgado no Prospecto. A antecipação da data de divulgação do Anúncio de Início implicará em antecipação das datas subsequentes do Cronograma. O Comunicado ao Mercado será divulgado pelo Administrador com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de encerramento dos Pedidos de Reserva, caso essas datas sejam antecipadas em relação às datas-limites estabelecida no Cronograma, por meio dos locais de Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo, conforme item 2.1., página 9 deste Prospecto.**

<sup>(3)</sup> Nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM 400, a subscrição das cotas deverá ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Ainda, conforme o estabelecido no Plano de Distribuição o Procedimento de Alocação ocorrerá com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Liquidação. **A data deste evento será informada ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Prospecto Atualizado, por meio dos locais de Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo, conforme item 2.1., página 9 deste Prospecto.**

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na seção 4 do presente Prospecto.

#### **4.1.9. Público-Alvo**

As Cotas do Fundo poderão ser subscritas por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

#### **4.1.10. Inadequação do Investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

### **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

#### **4.1.11. Negociação das Cotas**

Após o encerramento da Oferta as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

#### **4.1.12. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que a fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400.

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da modificação da Oferta.

Caso: (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação.

## **4.2. Contrato de Estruturação e Distribuição**

O Contrato de Estruturação e Distribuição, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), disciplina a estruturação da Oferta e a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta, bem como a relação existente entre o Administrador e o Fundo. Cópias do Contrato de Estruturação e Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujo endereço encontra-se disciplinado na Seção 12 "Atendimento aos Cotistas" deste Prospecto.

### **4.2.1. Regime de Distribuição**

A colocação das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) sob o regime de **melhores esforços de colocação**.

#### 4.2.2. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com o Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), bem como as demais Instituições Participantes, realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;
- (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e
- (iii) não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica) ou limites máximos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta destina-se aos investidores em geral, ou seja, aos: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a divulgação de novo aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) se houver, do(s) Coordenador(es) Contratado(s); (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 ("**Instrução CVM 818**"), observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;
- (iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto ao Coordenado Líder, bem como Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do termo de adesão ao Contrato de Estruturação e Distribuição, durante o respectivo Período de Reserva, concedendo mandato à referida Instituição Participante para formalizar, em seus nomes, o Termo de Adesão. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;



- (v) haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observando-se o disposto no art. 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, para verificar se a colocação mínima da Oferta foi atingida ("**Procedimento de Alocação**"). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificada distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade inicial de Cotas ofertadas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
- (vi) após as Apresentações para Potenciais Investidores, a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização do Prospecto definitivo, o que será realizado em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta, nos termos do art. 17 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) realizarão o Procedimento de Alocação que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;
- (vii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (viii) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (ix) com a divulgação do Anúncio de Início será informado o cronograma estimativo da Oferta com a fixação das datas a serem observadas no encerramento do Período de Reserva; Procedimento de Alocação e Data de Liquidação, respeitados os períodos já previstos no Cronograma acima;
- (x) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimentos ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, nas Cotas e tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o Termo de Adesão, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Coordenador Líder; (c) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (d) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que formalizem Pedidos de Reserva, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### **4.2.2.1. Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, ao Coordenador Líder ou aos Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva,

sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva apresentados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ("**Oferta Não Institucional**").

No mínimo, 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, até o limite da Quantidade Inicial de Cotas, a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas.

Os Pedidos de Reserva, efetuados pelos Investidores Não Institucionais, serão irrevogáveis e irreatáveis, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, sendo observadas as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos abaixo;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas

poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à Quantidade Inicial de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

#### **4.2.2.2. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% (oitenta por cento) das Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

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

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

No caso de um Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.**

#### **4.2.2.3. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder ou do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens ou Pedidos de Reserva à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens ou Pedidos de Reserva, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens ou Pedidos de Reserva durante o Procedimento de Alocação de Ordens;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

As ordens de investimento ou Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de **(a)** os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado no entanto que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar o Lote Adicional, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, hipótese na qual as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; **(b)** não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem ou do respectivo Pedido de Reserva; **(c)** revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, conforme previsto no item "4.1.12. *Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*", na página 22 do presente Prospecto; **(d)** divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos no item "4.1.12. *Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*", na página 22 do presente Prospecto.

#### **4.2.2.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento e/ou Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) dará(ão) prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### **4.2.2.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas, dado que se trata da primeira emissão de Cotas do Fundo, a captação e liquidação poderão ser realizadas diretamente através da Cota, de modo que para a primeira emissão não se fará necessário o envio de recibo de cotas para o Investidor

As Instituições Participantes, Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e/ou dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

#### **Alocação e Liquidação da Oferta**

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista no parágrafo abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que as Instituições Participantes liquidarão as ordens recebidas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Na ocorrência de eventuais falhas durante o procedimento de liquidação, fica estipulado o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para liquidação junto ao Escriturador.

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

#### **4.2.2.6. Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a colocação mínima da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a colocação mínima da Oferta, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

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

Por fim, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### **4.2.2.7. Prazo de Colocação**

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

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

#### **Público-alvo da Oferta**

A Oferta destina-se aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

#### **4.2.2.8. Inadequação da Oferta**

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja,

não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, constante das Páginas 44 a 52 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

#### **4.3. Contrato de Garantia de Liquidez**

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### **4.4. Destinação dos Recursos**

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos compostos pelos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Gestor, desde que observada a Política de Investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento” do presente Prospecto.

**NA DATA DESTA PROPOSTA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

#### **4.5. Estudo de Viabilidade**

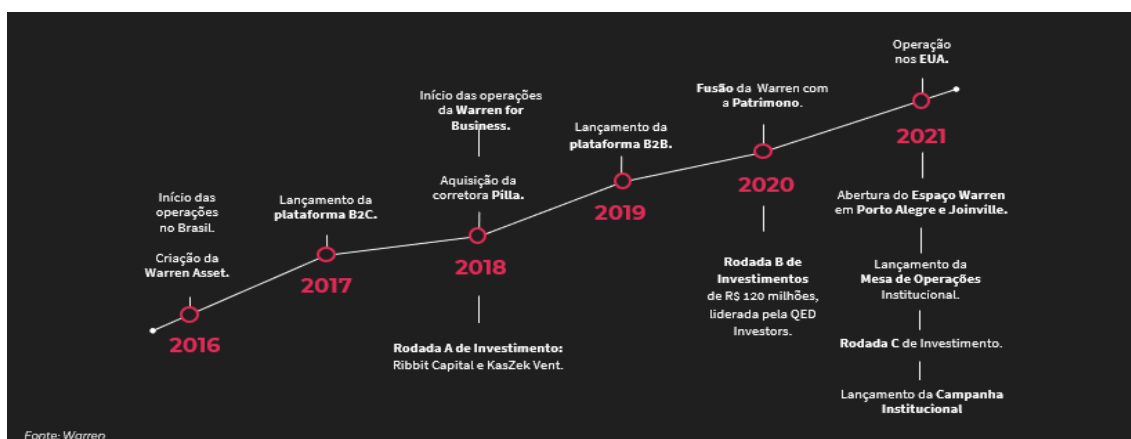
O Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pelo Administrador, encontra-se no Anexo II desse Prospecto.

## 5. BREVE HISTÓRICO DO GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

### 5.1. Breve Histórico do Gestor e Consultor Especializado

A Warren é uma corretora de investimentos e gestora de patrimônio autorizada e regulada pela CVM. É a primeira corretora no Brasil a atuar de forma alinhada e transparente com os clientes e oferece uma plataforma completa e com a melhor experiência em investimentos. Criamos uma empresa de investimentos que coloca o investidor no centro de tudo. O futuro dos investimentos encontra o seu.

Completo seis anos de existência em 2022 com mais de 250 mil clientes, escritório em nove cidades e um time de mais de 700 pessoas. Todas dispostas a fazer o Warren acontecer e transformar a forma como o brasileiro investe.

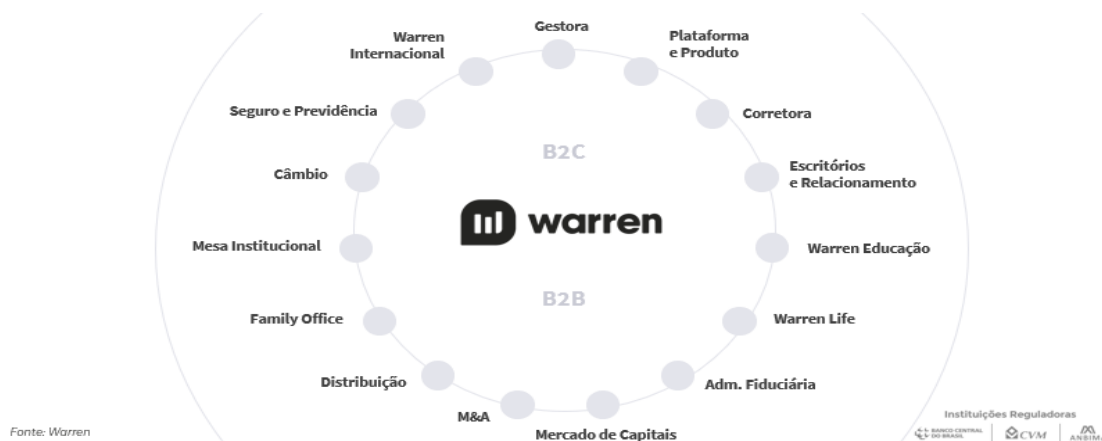


Como surgiu?

O mundo de investimentos vivia cercado de soluções quadradas e distantes. Por isso, em 2014, Tito Gusmão (na época morando em Nova York) teve a ideia de criar uma plataforma que conduzisse as pessoas em uma jornada guiada por um "mentor automatizado". Como se fosse um amigo que entende tudo sobre investimentos, ajudando no passo a passo.

Para pôr o projeto em prática, Tito ganhou a companhia de outros dois sócios: André Gusmão, e Rodrigo Grundig, todos, assim como ele, ex-integrantes da XP Investimentos. Após alguns meses, com a plataforma tomando forma, os sócios apresentaram o protótipo em uma das maiores feiras de empreendedorismo dos Estados Unidos. Como resultado, a Warren ficou entre as 10 startups mais promissoras do evento.

Em 2016, o time da Warren desembarcou no Brasil. E para completar o time de fundadores, chegou o quarto membro, Marcelo Maisonave, co-fundador da maior corretora do Brasil e conhecedor como poucos de todas as engrenagens do mercado financeiro brasileiro.





Após 3 anos de atividades a Warren já contava com mais de R\$ 18 bilhões em AUM, sendo 1,6 AUM em Fundos, fato que outras empresas importantes demoraram 10 anos para atingir. A Warren conta com importantes investidores que acreditam em seu sonho: Kaszek Ventures; Ribbit Capital; Chromos Invest; Mercado Livre; QED Investors e GIC<sup>1</sup>.

### **Biografia Equipe de Gestão e Originação Warren:**

Tito Gusmão

Sócio fundador da Warren e Diretor Executivo (CEO), possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo sido sócio e diretor da área de análise na XP Investimentos no período entre 2009 e 2014, responsável pela estruturação da operação da XP Securities em Nova York (EUA) e exercido o cargo de diretor de alocação na XP Securities em 2014. Tito foi o idealizador da plataforma de investimentos.

Celson Plácido

Sócio da Warren e Diretor de Investimentos (CIO), possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi analista de ações no Banco Icatu, Banco BBA, Santander, Petros e GP Investimentos, além de sócio e gestor de fundos de ações na Opus gestora de recursos. Em 2009, entrou na XP Investimentos e assumiu o cargo de sócio e estrategista-chefe da empresa. Em 2018, iniciou um novo ciclo na carreira e se tornou sócio e VP Institucional da Proseek e começou sua consultoria própria, a Cerus, que chegou a ter mais de R\$1 bilhão sob gestão. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal Fluminense (UFF), fez pós-graduação em Direito Societário na FGV-RJ.

Gustavo Kosnitzer

Com mais de 25 anos de experiência em mercado imobiliário/mercado de capitais, Gustavo Kosnitzer foi Diretor Executivo de grandes empresas de atuação nacional, como Rossi Residencial e Grupo Cassol, e consultor de FII da RB Capital. Foi vice-presidente (2 gestões) da Sinduscon-RS, onde atualmente coordena a Comissão Imobiliária, já participou da estruturação, desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários de mais de R\$ 6,5 bilhões, incluindo: residencial, comercial, loteamento, shopping center, logística e crédito estruturado. Atualmente é líder da área de mercado de Capitais da Warren. Formado em engenharia civil pela UFRGS, MBA em finanças pela FGV e pós-graduação em Gestão Imobiliária

Igor Cavaca, CGA

Sócio da Warren e gestor de investimentos, desenvolveu pesquisa em economia e finanças junto a CAPES, passou pelo time comercial do Banco Santander e departamento de Análise Econômica da Federação Nacional das Indústrias de Minas Gerais. Formado em Economia pela Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), é mestre em Economia e Finança pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA). É responsável pela área de gestão de fundos.

Thiago Herman

Sócio da Warren e Diretor de Compliance e Risco. Mais de 10 anos de experiência em Direito societário e de mercado de capitais. Passou pelos escritórios Souza, Berger, Simões e Plastina Advogados e Granja, Herman e Ferreira Advogados. Formado em direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e pós-graduado em direito empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

---

<sup>1</sup>Fonte: [https://warren.com.br/sobre/?utm\\_source=google&utm\\_medium=paid&utm\\_campaign=ppc-warren\\_google-ads\\_google\\_search\\_institucional\\_conversao\\_key&utm\\_content=ppc-warren\\_google-ads\\_google\\_search\\_institucional\\_conversao\\_key\\_1-2-3-4-5-6-7\\_text-ad\\_investimentos-warren\\_&gclid=CjwKCAjwv-GUBhAzEiwASUMm4kZlsonHhIAw2JkDwIZ-e8qNIVEVRtjis6Zeo8cQsLKj771y5HAF4BoCNY0QAvD\\_BwE](https://warren.com.br/sobre/?utm_source=google&utm_medium=paid&utm_campaign=ppc-warren_google-ads_google_search_institucional_conversao_key&utm_content=ppc-warren_google-ads_google_search_institucional_conversao_key_1-2-3-4-5-6-7_text-ad_investimentos-warren_&gclid=CjwKCAjwv-GUBhAzEiwASUMm4kZlsonHhIAw2JkDwIZ-e8qNIVEVRtjis6Zeo8cQsLKj771y5HAF4BoCNY0QAvD_BwE)

Eduardo Grübler

Sócio da Warren e Equity Portfólio Manager/Gestor de Renda Variável na Warren Asset. Ingressou no mercado financeiro em 2015, analisando ações na Vokin Investimentos. Foi sócio e gerente de riscos na Quantitas Asset Management, e atuou como analista de investimentos na FBSS (Fundo de Pensão do Bannrisul). Formado em Economia pela UFRGS, cursa MBA em Data Science e Analytics pela USP/Esalq e possui a certificação de Financial Risk Manager (FRM).

Dionatan Silva

Analista de investimentos, riscos, controles e fundos indexados da Warren Asset Management e monitoramento Formado em Engenharia Física pela UFRGS e mestrando em estatística na mesma universidade. Iniciou no mercado financeiro em 2019 na própria empresa e possui certificação CNPI-T.

Marcelo Poian-

Líder de operações estruturadas. Experiência de mais de 15 anos no mercado financeiro, já passou por instituições como Itaú Asset Management e KPMG. Formado em administração pela Mackenzie.

### **Principais Atribuições do Gestor e Consultor Especializado**

A Warren Gestão tem amplos e gerais poderes para identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar ativos que farão a composição da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste. São obrigações e responsabilidades da Warren Gestão, na medida em que forem aplicáveis, conforme artigos 40º e 42º do Regulamento: **a.** 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; **b.** orientar o Administrador a respeito da alienação dos ativos ou direitos previstos no Art. 5º do Regulamento que eventualmente componham a carteira do Fundo; **c.** 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, 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; **d.** monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; **e.** acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, conforme aplicável; **f.** 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; **g.** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados; **h.** sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; **i.** monitorar os investimentos realizados pelo Fundo; **j.** conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos; **k.** 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

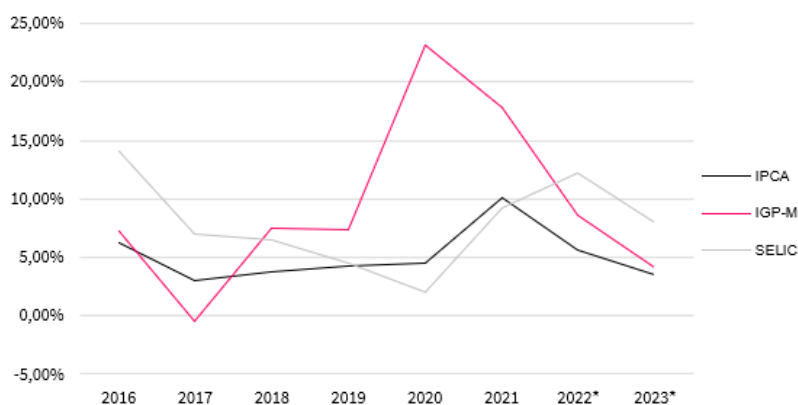
eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo; **l.** elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo Fundo; **m.** representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; **n.** encaminhar ao Administrador, 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; **o.** 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; **p.** quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; **q.** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário; **r.** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Gestor; **s.** votar nas assembleias gerais dos Ativos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA; **t.** observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor; **u.** 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 **v.** 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 do Regulamento.

## 5.2. Visão Sobre o Mercado Imobiliário

De acordo com estudo do instituto de pesquisa econômica aplicada ("IPEA"), apesar da forte queda do produto interno bruto ("PIB") em 2020, vemos um cenário positivo para o crescimento econômico nos próximos anos, com crescimento inicial já realizado em 2021. Este cenário, junto com a estabilidade de preços e juros em níveis confortáveis, fortalecem o ânimo com o mercado imobiliário.

### Crescimento econômico, nível de preços e juros se estabilizando

#### Índices de Preço e Taxa Básica de Juros

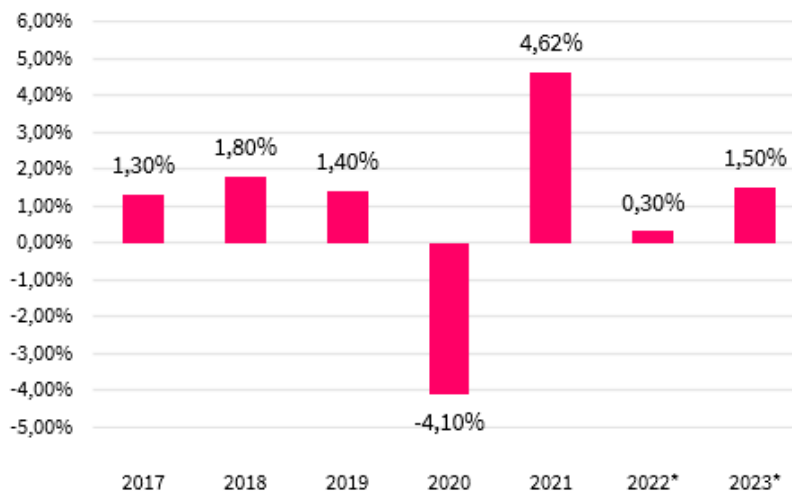


\* Expectativa Boletim Focus - 25/02/2022  
Fonte: Ipea, BCB.

\* Expectativa Boletim Focus

Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por códigos (i) 433, (ii) 189, e (iii) 432) e Boletim Focus (acesso em 25/02/2022 em <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>)

### Crescimento PIB Real



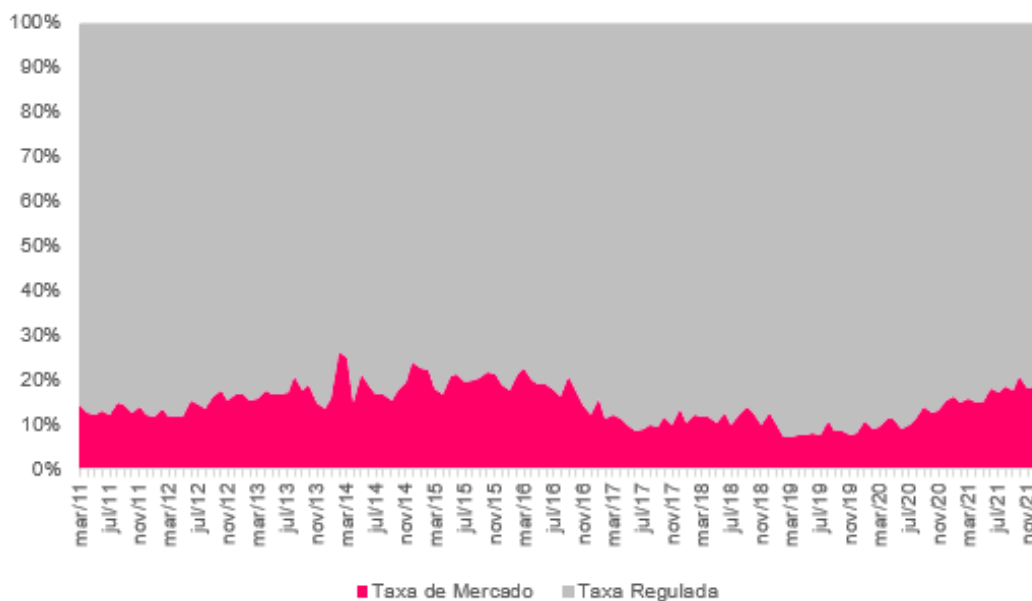
\* Expectativa Boletim Focus

Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por código 7326) e Boletim Focus (acesso em 25/02/2022 em <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>)

### Concessão de financiamento imobiliário em alta

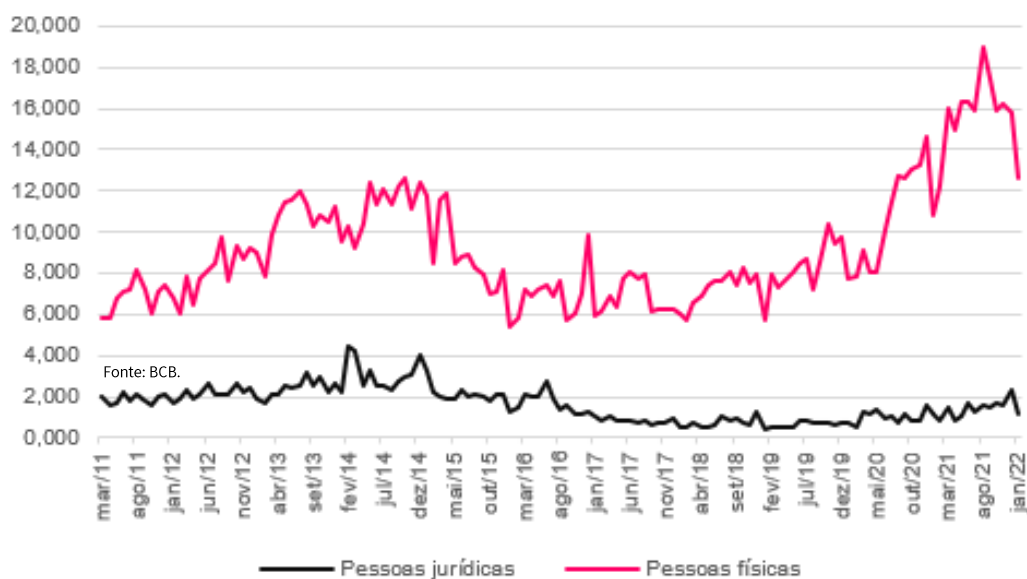
Além disso, em 2020, observamos recuperação do setor imobiliário atrelada à expansão dos financiamentos imobiliários. O mercado vem expandindo a participação de financiamentos com taxas de mercado, movimento que tende a continuar dada a penetração que o mercado de capitais vem obtendo junto ao financiamento imobiliário.

### Financiamento Imobiliário – Taxa de Juros



Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por códigos (i) 20690, (ii) 20691, (iii) 20702, e (iv) 20703)

### Financiamento Imobiliário – Concessões por perfil (R\$ milhões)

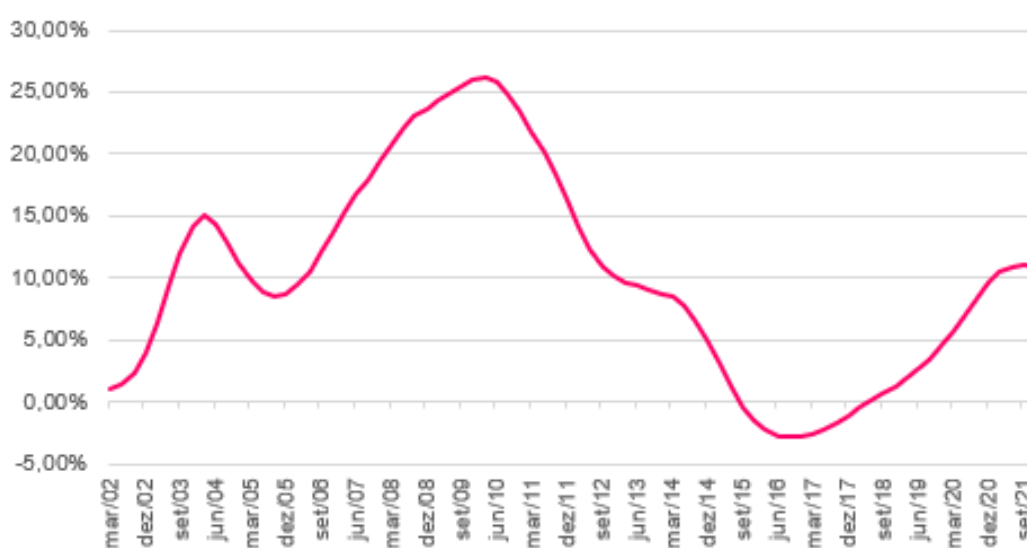


Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por códigos (i) 20704, e (ii) 20692)

### Preços de imóveis crescentes e taxas de financiamentos em queda

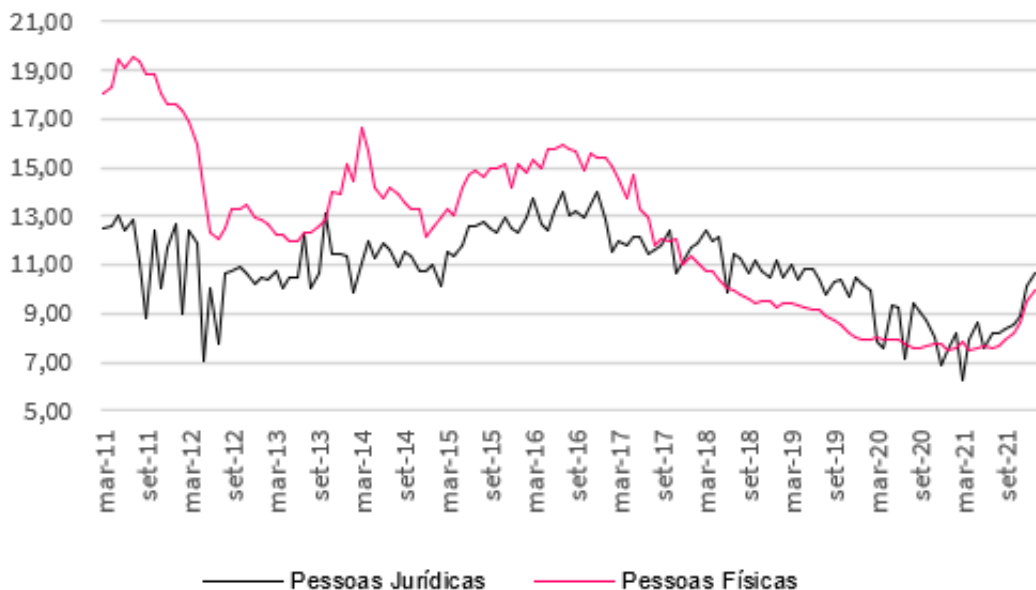
Após um período negativo para o setor imobiliário, o cenário observado em 2020 e 2021 fortaleceu a retomada dos investimentos em moradia. Esta tendência foi reforçada pela queda na taxa básica de juros gerando incentivo adicional ao setor. Apesar da alta recente, o cenário segue favorável para o financiamento imobiliário e investimentos atrelados a ativos com lastro imobiliário, com a continuidade do aumento do preço dos imóveis que temos observado nos últimos dois anos

### Preço Imóveis Residenciais



Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por código 28443)

### Taxa de Mercado – Financiamento Imobiliário por perfil

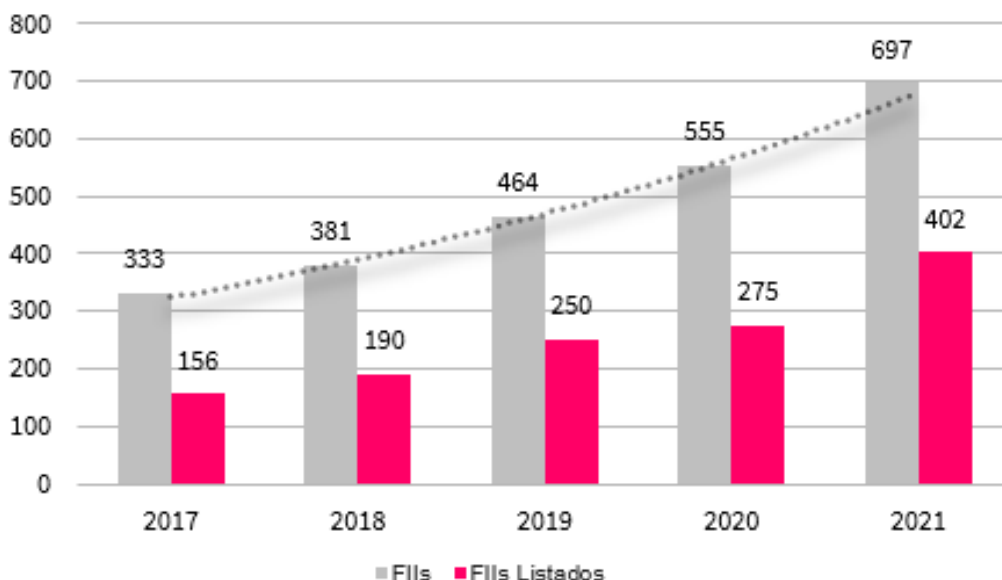


Fonte: Banco Central do Brasil (acesso em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> > Pesquisa por códigos (i) 20761 e (ii) 20772)

### Mercado de Fundos Imobiliários aquecidos, com crescimento de fundos listados

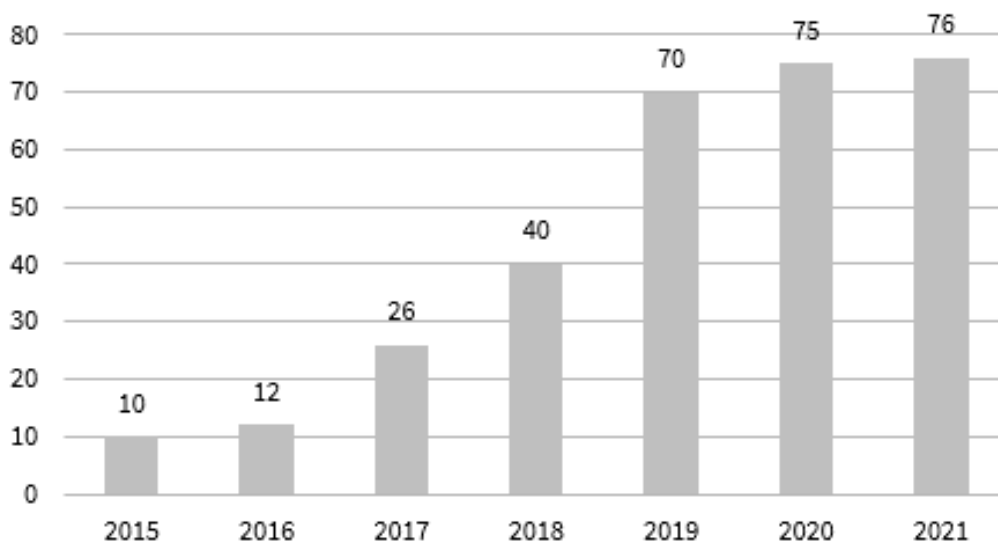
Além disso, temos observado uma expansão do mercado de FIIs, com aumento no número de FIIs listados e novas ofertas públicas já endereçadas para ocorrer no ano de 2022.

### Quantidade de Fundos Imobiliários



Fonte: B3 – Boletim Mensal Fundos Imobiliários (FIIs) (acesso em 25/02/2022 em [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/))

### Número de Ofertas de FIIs

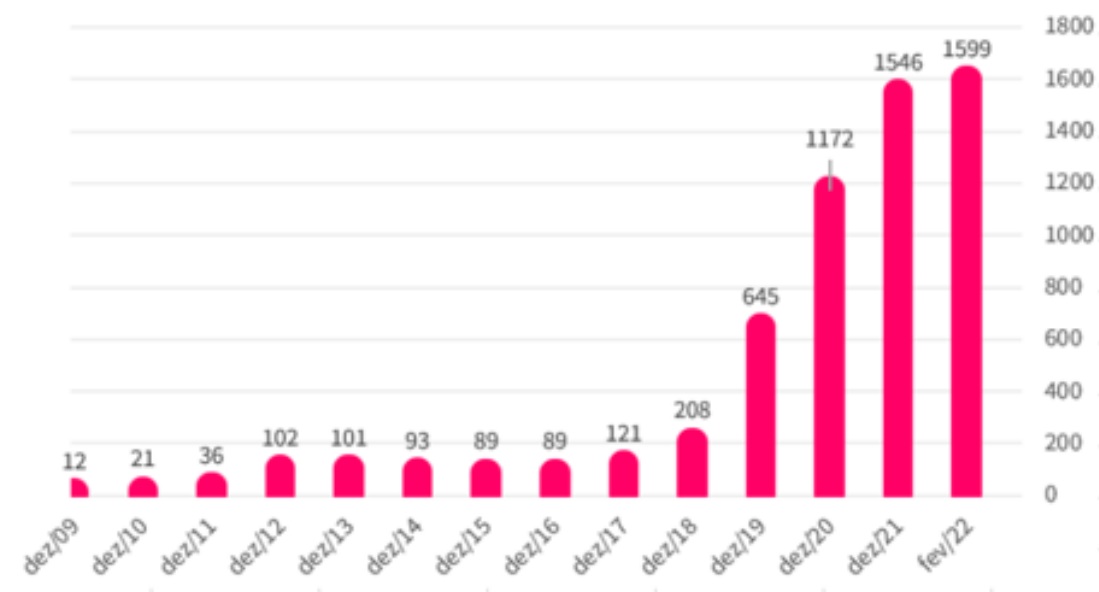


Fonte: B3 – Boletim Mensal Fundos Imobiliários (FIIs) (acesso em 25/02/2022 em [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/))

### As pessoas físicas adotaram os FIIs como um dos principais investimentos

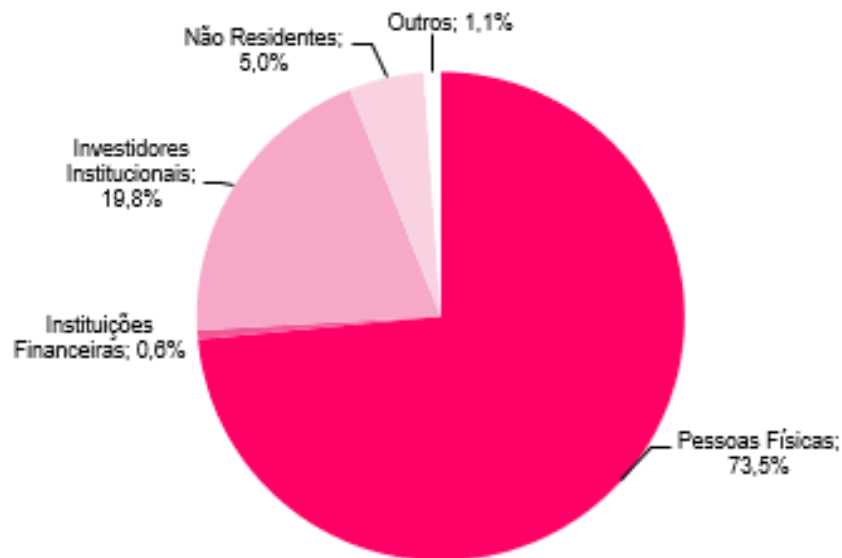
Nos últimos 3 anos, observamos uma expansão do número de investidores pessoas físicas acessando o mercado. Além de ser um ativo com lastro difundido no Brasil (imóveis ou dívida atrelada a imóveis).

### Número Investidores Pessoa Física em FIIs



Fonte: B3 – Boletim Mensal Fundos Imobiliários (FIIs) (acesso em 25/02/2022 em [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/))

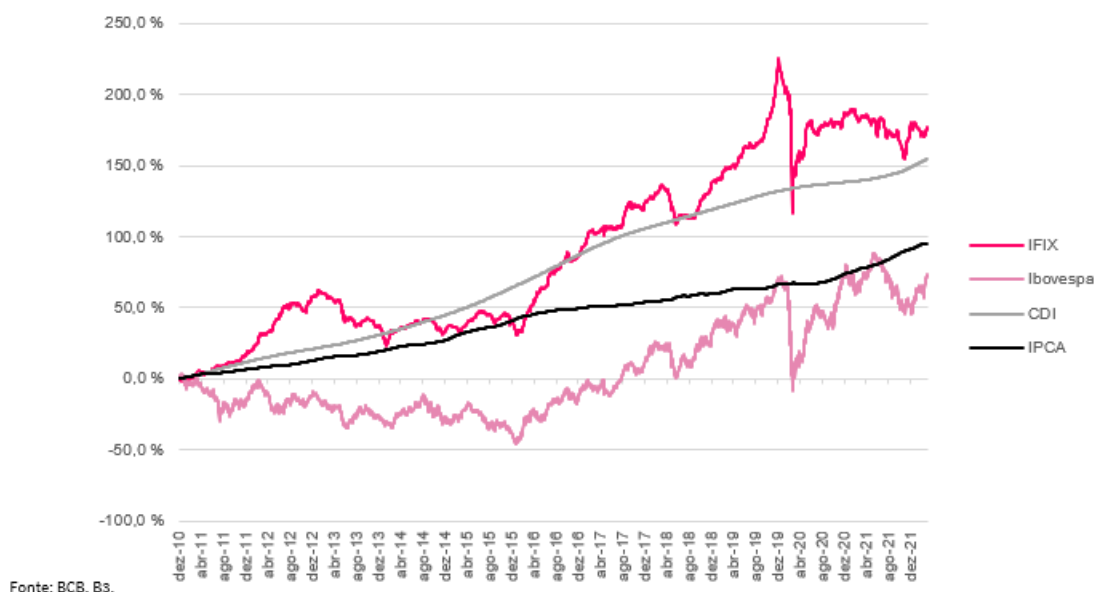
### Participação por Tipo de Investidor



Fonte: B3 – Boletim Mensal Fundos Imobiliários (FIIs) (acesso em 25/02/2022 em [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/))

### Imobiliários e outros ativos

Desde sua criação pela B3, em dezembro de 2010, o IFIX teve um retorno total de 177,2% até 30 de março de 2022. Importante destacar que este desempenho dos fundos imobiliário foi medido ao longo de um período de aproximadamente 10 (dez) anos e passou por diversas fases do ciclo imobiliário. O retorno foi superior a outras classes de ativos, com o CDI rentabilizando 154,8% e o Ibovespa 73,5%, no mesmo período.

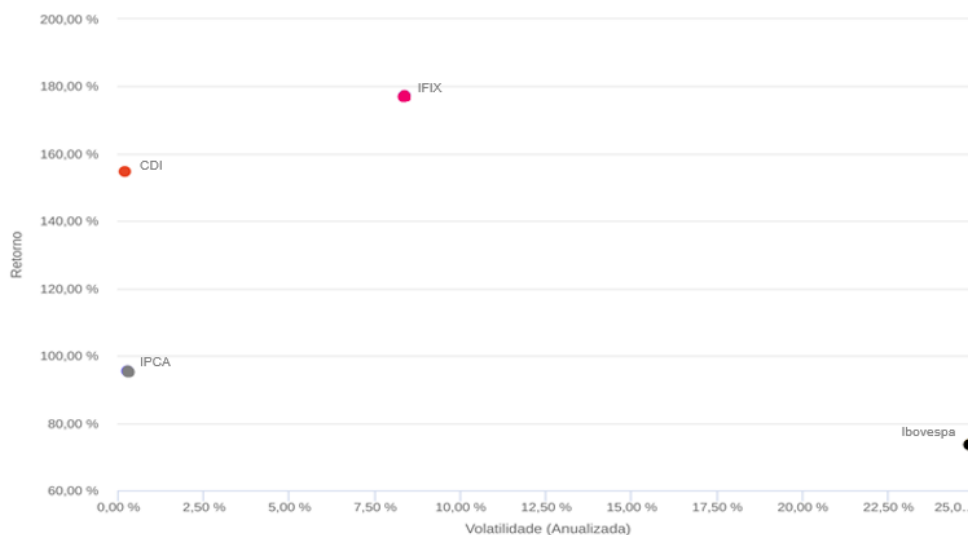


Fonte: base de dados Quantum Finance (acesso em 25/02/2022), elaboração própria pelo Gestor/Consultor Especializado



### Retorno x Risco

Quando comparamos o retorno histórico e volatilidade de dezembro de 2010 a março de 2022, o retorno anualizado do IFIX foi maior que o retorno do principal índice acionário brasileiro, o Ibovespa, com uma volatilidade menor.

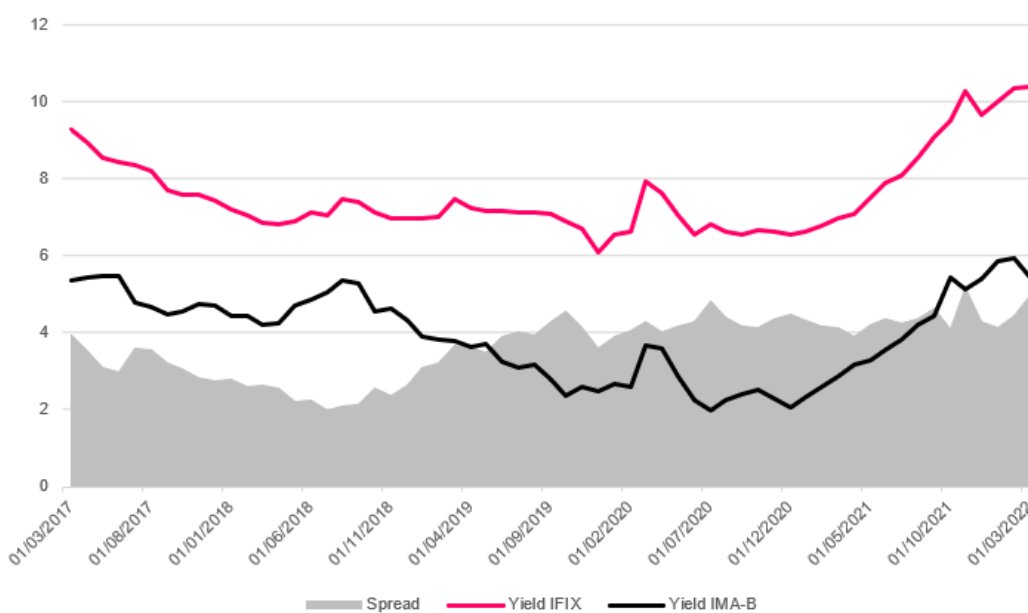


Fonte: B3, Quantum, Economática.

Fonte: bases de dados Quantum Finance e Economática (acesso em 25/02/2022), elaboração própria pelo Gestor/Consultor Especializado

### Yield IFIX

Por fim, historicamente, o dividendo yield dos FIIs negociados costuma ter um comportamento similar ao juro real, adicionado um prêmio de risco em função da percepção de risco do ativo transacionado. O gráfico abaixo compara o comportamento do dividendo yield dos FIIs que compõem o IFIX com o juro real, neste caso representado pelo índice IMA-B.



Fonte: bases de dados Quantum Finance e Bloomberg (acesso em 25/02/2022), elaboração própria pelo Gestor/Consultor Especializado

## Mercado de Renda Fixa

### Debêntures

Retorno do investimento está concentrado em um único devedor/projeto. Somente as debêntures que se enquadram na Lei 12.431 (Debêntures de Infraestrutura) possuem isenção fiscal.

### CRI

Investimento inicial alto torna o investimento pouco acessível ao pequeno investidor. Risco está concentrado em um único devedor/projeto em muitos casos

### Emissões Bancária

Investimento acessível ao pequeno investidor, mas com rentabilidade muito próxima ao CDI. Em alguns casos, pode possuir benefício fiscal

### Títulos Públicos

São ativos de renda fixa indexados à taxa SELIC, inflação (IPCA) ou pré-fixados. Por não possuírem risco de crédito, são os investimentos que geram baixo retorno para o investidor

Fonte: elaboração própria pelo Gestor/Consultor Especializado

## Por que investir em FII de CRI

### Produto

- Renda recorrente proveniente de juros
- Areladas à inflação
- Isenção fiscal para pessoas físicas
- Mercado com liquidez proporciona possibilidade de ganho de capital no secundário
- Garantias imobiliárias contribuindo com a preservação de capital do investidor
- Acesso a emissões restritas

### Gestão

- Especialista no setor imobiliário e de crédito privado
- Análise do Crédito do Devedor
- Avaliação recorrente do Risco e Retorno de cada papel
- Análise de Estrutura (processos para execução de garantias, cobranças, acompanhamento de covenants)
- Qualidade da garantia e exequibilidade
- Qualidade dos prestadores de serviço

## Estratégia

- Operações originadas e estruturadas internamente
- Otimização do retorno: portfólio ajustado com exposição a operações *high grade* ou operações com yield mais elevados, mas estruturadas com risco de crédito controlado
- Gestão ativa: negociação de papéis no secundário levando em conta questões macroeconômicas e qualidade de crédito

## Diferenciais

- Originação e estruturação proprietária com "fee" de distribuição devolvido ao fundo
- Profundo conhecimento do mercado crédito e imobiliário
- Análise extensiva das garantias imobiliárias e do crédito de cada devedor/operação
- Comitê multidisciplinar para aprovação de cada operação
- Monitoramento ativo de ativos e passivos

## Os Quatro Pilares da Tese de Investimento

### CRIs Recebíveis High Yield

Foco na aquisição de recebíveis com maiores retornos

- Sistema de *rating* interno e análise de crédito
- Acesso a emissões restritas (476)
- Originação Proprietária

### FIIs FIIs Crédito

Exposição a recebíveis via FIIs

- Acessar oportunidades em estruturas de FII
- Capturar distorções entre preço de FIIs e valor de mercado de sua carteira de recebíveis com uso de tecnologia



### CRIs Recebíveis High Grade

Foco na aquisição de recebíveis com menor risco

- Sistema de *rating* interno e análise de crédito
- Ampliação do universo de recebíveis elegíveis
- Diluição de riscos

### Indexação Inflação + Juros

Proteção contra inflação e Prêmio de Risco superior ao do Mercado

- Captura das melhores relações entre risco e retorno. Possibilidade de balancear exposição entre indexadores

## Processo de Investimento



## 6. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

O Fundo e os ativos que compõem a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

- **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 conseqüentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

### **(iii) Risco 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 conseqüência, 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, o Gestor/Consultor Especializado, 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 o Gestor/Consultor Especializado 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 nesta oferta 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 Gestor 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 conseqüentemente 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 conseqüentemente 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 compõem 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, o Gestor/Consultor Especializado 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 integram 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 pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor 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, pelo Gestor/Consultor Especializado, 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 e o Administrador, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 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. 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 ou Custodiante poderão 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.

### **(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.

### **(v) 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, o Gestor/Consultor Especializado 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.

### **(vi) 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 pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, 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.

## 7. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

### 7.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, bem como suas alterações posteriores.

### 7.2. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado em Categoria "Fundo de Investimento Imobiliário de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", classificado na subcategoria de "Títulos e Valores Mobiliários nos termos do Capítulo II – Da Classificação, Art. 3º, Parágrafo Primeiro, VII, das Regras e Procedimentos ANBIMA.

### 7.3. Objetivo do Fundo

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, sendo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes.

### 7.4. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### 7.5. Política de Investimento

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 descrito no Regulamento e no presente Prospecto, tendo como intuito investir no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo Ativos Alvo, 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 poderá alocar nos Ativos Remanescentes.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento do Fundo, por se tratar de Fundo de gestão ativa, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472. O Gestor, salvo disposição em contrário disposta no Regulamento do Fundo, terá ampla discricionariedade na gestão da carteira e na realização de investimentos pelo Fundo, em observância à Política de Investimento do Fundo e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Dessa forma, observado o objetivo do Fundo, o Gestor 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 Instrução da CVM 555 e/ou na regulamentação que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador, ao Gestor/Consultor Especializado respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Os bens imóveis e direitos reais a serem incluídos na carteira do Fundo, 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.

Os bens e direitos acima mencionados poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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; (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 disposta no 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.

O Gestor 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 ao Regulamento, Contrato de Gestão, 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. A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração do Regulamento e de aprovação de 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.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento do Fundo, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez.

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao Administrador e/ou Gestor /Consultor Especializado, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor/Consultor Especializado.

Observada a Política de Investimento, em relação aos Ativos Remanescentes, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo, a exclusivo critério do Gestor: (i) imóveis localizados **em qualquer parte do território nacional**, bem como direitos reais em geral sobre tais imóveis; e (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.

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](http://www.warren.com.br), ou pela instituição que venha a substituir o Administrador na prestação dos serviços de controladoria para o Fundo.

#### **7.6. Obrigações do Administrador**

Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (i) realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento e considerando a orientação do Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 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) o registro de cotistas e de transferência de cotas; (b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo; (d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo Fundo; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- (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 e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "iii" até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (x) observar as disposições constantes do Regulamento, do presente Prospecto e dos prospectos das futuras emissões de Cotas do Fundo, conforme aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xi) deliberar, considerando a orientação do Gestor/Consultor Especializado, sobre a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas do Fundo;

- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472. É vedado ao Administrador, no exercício de suas funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando recursos do Fundo:
  - (i) receber depósito em sua conta corrente;
  - (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 recursos captados no país;
  - (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
  - (vii) vender à prestação as 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 Gestor/Consultor Especializado, 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;
  - (x) constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
  - (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.

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.

A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento.

## **7.7. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída**

### **7.7.1. Taxa de Administração**

A Taxa de Administração será 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\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;

(ii) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à WARREN GESTÃO ("Taxa de Gestão"); (iv) 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").

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.

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. 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.

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.

### 7.7.2. Taxa de Performance

Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, a Warren Gestão fará 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 Warren Gestão, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e 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:

$$TPs = [PLCs - PLBs] \times 20\%$$

Onde:

**TPs** = 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;

**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>).

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

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.

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.

Não será aplicável para efeitos de apuração e pagamento da primeira Taxa de Performance a disposição prevista acima. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

### 7.7.3. Taxa de Ingresso ou Saída

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.

### **7.8. Encargos do Fundo**

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 no 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 do Gestor 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;
- XV. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

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

### **7.9. Do Gestor e Consultor Especializado do Fundo**

O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do Fundo a **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, para prestar os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A Warren Gestão 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 Consultoria de Investimento e Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o Fundo e a Warren Gestão, observar as obrigações e responsabilidades, na medida em que forem aplicáveis, conforme artigos 40º e 42º do Regulamento, indicado no item 5 acima, página 37 "principais atribuições do Gestor e Consultor Especializado".

O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira Ativos de acordo com o disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, 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.

Observado o disposto no Regulamento, o Gestor 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.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto do Gestor está disponível no website: <https://warren.com.br/compliance/>.

**7.10. Substituição do Administrador e/ou do Gestor**

Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o Administrador e/ou o Gestor/Consultor Especializado poderão ser substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, observado o disposto no 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.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Gestor, 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, não cheguem a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, 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.

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 inciso I, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo, 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 ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação supracitada.

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.

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.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

A destituição do Gestor/Consultor Especializado deverá observar as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão e/ou no Contrato de Consultoria, conforme o caso, e no Regulamento do Fundo.

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 do Gestor/Consultor Especializado sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor/Consultor Especializado de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio.

Entende-se por "Justa Causa": (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor/Consultor Especializado no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria, conforme o caso; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor/Consultor Especializado 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 o Gestor/Consultor Especializado 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.

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.

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 ao Gestor/Consultor Especializado, apurada nos termos do Contrato de Gestão e Consultoria.

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**

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 no Regulamento do Fundo e neste Prospecto Definitivo.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação aqui previstas e também no Regulamento do Fundo, 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.

As comunicações exigidas por este Prospecto serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Para fins do disposto neste Prospecto, 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.

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.

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.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

#### **7.11. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, observado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, bem como escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo Administrador nos termos do Regulamento, até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no 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 do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (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;
- (xii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance

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

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

O Regulamento pode ser alterado, independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, 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.

As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) 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) acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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.

A Assembleia Geral de Cotistas 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 Regulamento e neste Prospecto.

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 de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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.

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

O Administrador deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações previstas acima 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 de Cotistas.

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.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas 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.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no 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.

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

Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos acima, bem como nas demais disposições previstas no Regulamento, será considerado pelo Administrador Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

A presença da totalidade dos Cotistas dispensa a convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas 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 no 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**").

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 do Regulamento, observado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472; (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 no 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, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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.

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.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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.

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, 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.

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 parágrafo 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 parágrafo acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

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 Pedido de Reserva 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.

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.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador ou o Gestor/Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, Gestor/Consultor Especializado; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor/Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) 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 (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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.

### **7.12. Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos e 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.

O saldo remanescente, não distribuído a título de antecipação, poderá mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas com proposta e justificativa apresentada pelo Gestor para este fim, ter destinação diversa. 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 do Gestor, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida no Regulamento. 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.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 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.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados 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.

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 Prospecto 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.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**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.

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 critério de caixa nos termos dos parágrafos acima, para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Prospecto, até que se atinja o limite acima previsto, não obstante da observação dos limites, bem como requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

### **7.13. Situações de Conflito de Interesses**

Para fins do Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor/Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo e cuja estruturação e distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

### **7.14. Divulgação de Informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras;
  - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
  - (c) o relatório do Auditor Independente.
  - (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- (iv) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao 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, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



A CVM pode determinar que as informações previstas aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**O Administrador deverá, ainda, atualizar este Prospecto sempre que, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de qualquer informação periódica mencionada neste item, conforme exigido pela regulamentação aplicável**

#### **7.14.1. Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes**

O Fundo não possui demonstrações financeiras auditadas tendo em vista que trata-se da primeira emissão do Fundo. Não obstante, as informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras, com os respectivos pareceres do Auditor Independente e relatórios da administração, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, quando elaborados se encontrarão disponíveis para consulta no site do Administrador (<http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/>), e na página da CVM na rede mundial de computadores (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

**Caso, ao longo do Período de Distribuição haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, nos termos dos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, bem como estarão disponíveis para consulta nos *websites* acima.**

#### **7.15. Informações eventuais**

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária ou extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472, para fins do Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

#### **7.16. Representante dos Cotistas**

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 os prazos 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 no Gestor/Consultor Especializado ou no controlador do Administrador e/ou Gestor/Consultor Especializado, em sociedades por ele 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 seja objeto de investimento pelo 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.

A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A função de representante dos cotistas é indelegável.

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.

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pelo Fundo informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Compete aos Representantes 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 e nos limites previstos nos termos do Regulamento;
- (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 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 dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras e o formulário do Fundo, 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.

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)" acima.

Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas do Fundo deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável.

Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **7.17. Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, 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 Assembleia Geral.

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.

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.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos constantes do parágrafo 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
  - (i) 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 e o Gestor/Consultor Especializado estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no 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 Prospecto Definitivo, 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 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.

No caso de resgate das Cotas mediante entrega dos ativos do Fundo, conforme indicado acima, este será realizado fora do ambiente da B3.

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.

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.

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/ME.
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas por decisão do Administrador, mediante recomendação do Gestor nesse sentido.

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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Reserva ou as 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.

#### **7.18. Demonstrações Financeiras do Fundo**

O Fundo terá escrituração contábil destacada do Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que serão investidos os recursos do Fundo.

O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, ou seja, terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

#### **7.19. Alteração do Tratamento Tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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, observados os termos do parágrafo acima; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

De acordo com o Parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## 8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### 8.1. Apresentação do Administrador e Coordenador Líder

A **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007;

### 8.2. Apresentação do Gestor e Consultor Especializado

**WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.176.946/0001-71;

### 8.3. Apresentação do Auditor Independente

Foi contratada a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**, instituição com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, no 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.755.217/0001-29 para prestar os serviços de auditoria do Fundo.

### 8.4. Apresentação do Custodiante e Escriturador

Foi contratada o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, para prestar os serviços de escrituração e custódia do Fundo.

## 9. TRIBUTAÇÃO

### 9.1. Da Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data do Regulamento do Fundo, 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 no Regulamento para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

### 9.2. Tributação no nível da carteira do Fundo

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.

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.

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 FIIs, 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.

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**").

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.

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.

### **9.3. Tributação dos Cotistas do Fundo de residentes no Brasil**

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).

Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF 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 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. observado que Cotista, pessoa jurídica deverá apurar o 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.

O IR pago nos eventos de que tratam os itens I e II acima, será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas e (ii) antecipação do IR de Pessoa Jurídica para Cotistas pessoas jurídicas.

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

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.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I a III do parágrafo acima, 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.

O IR pago nos eventos acima 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.

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).

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.

#### **9.4. Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil**

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.

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% (dezesete 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; e
- 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**");



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.

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.

O Administrador e o Gestor 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.

## **10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

### **10.1. Relacionamento entre as Partes**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, o Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **10.2. Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder**

Nos termos do Regulamento, o Administrador atuará como Coordenador Líder no âmbito da Oferta.

### **10.3. Relacionamento entre o Administrador/Coordenador Líder e o Gestor/Consultor Especializado**

O Administrador, que atuará como Coordenador Líder, possui vínculo societário com o Gestor/Consultor Especializado, tendo em vista que estão sob o controle comum.

O Gestor/Consultor Especializado firmou contrato com o Administrador, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de consultoria especializada e gestão, com prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Gestor/Consultor Especializado está contida na Taxa de Administração, e na Taxa de Performance, ambas discriminadas expressamente no Regulamento.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Gestor/Consultor Especializado e o Administrador/Coordenador Líder outras relações comerciais relevantes além da acima descrita.

### **10.4. Relacionamento do Administrador, Gestor/Consultor Especializado com o Auditor Independente**

Além da auditoria do Fundo, o Auditor Independente também audita outros fundos cuja administração é realizada pelo Administrador, gestão e/ou a consultoria pelo Gestor/Consultor Especializado do Fundo.

O Administrador, o Gestor/Consultor Especializado e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **10.5. Relacionamento do Custodiante/Escriturador com o Administrador/Coordenador Líder**

O Administrador, que atuará como Coordenador Líder, e o Custodiante, que também atuará como Escriturador do Fundo, não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador, além do relacionamento decorrente do fato de ter sido contratado pelo Administrador para o Fundo.

O Administrador e Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **10.6. Relacionamento do Custodiante/Escriturador com o Gestor/Consultor Especializado**

O Gestor/Consultor Especializado e o Custodiante/Escriturador não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Gestor/Consultor Especializado não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador, além do relacionamento decorrente do fato de ter sido contratado pelo Administrador para o Fundo.

O Gestor/Consultor Especializado e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **10.7. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (b) este Prospecto contém, na presente data, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (c) este Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472; e (d) as informações contidas neste Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, bem como aquelas eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto contém, na presente data, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto Definitivo.

## **11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

### **11.1. Informações aos Cotistas**

O Administrador publicará as informações referentes ao Fundo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.warren.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede.

### **11.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado**

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item Informação aos Cotistas acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à B3.

## **12. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

### **12.1. Esclarecimentos a respeito da Oferta**

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, ao(s) Coordenador(es) Contratado(s) se houver, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

#### **12.1.1. Administrador e Coordenador Líder**

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

Att.: Gustavo Kosnitzer

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim

Porto Alegre – RS

Telefone: (51) 4042-0024

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

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

#### **12.1.2. Gestor e Consultor Especializado**

##### **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

Att.: Igor Cavaca

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201

Telefone: (51) 4042-0024

E-mail: [gestao@warren.com.br](mailto:gestao@warren.com.br)/[igor.cavaca@warren.com.br](mailto:igor.cavaca@warren.com.br)

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

#### **12.1.3.**

##### **Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP

Website: [https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg\\_sistema=fundosreg](https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg) (neste website, digitar o nome do Fundo "WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"; ou o CNPJ "43.440.579/0001-16" e selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento etc.); e, por fim, clicar em "Regulamento" ou "Prospecto Definitivo").

### **12.1.5. B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48 São Paulo – SP

Website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFuendo=43440579000116>

## **ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

### **12.2. Atendimento aos Cotistas**

#### **12.2.1. Ouvidoria**

Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

#### **Administrador e Coordenador Líder**

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

Att.: Gustavo Kosnitzer /Natan Santos

Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

Telefone: (51) 4042-0024

E-mail: [natan.santos@warren.com.br](mailto:natan.santos@warren.com.br); [gustavo.kosnitzer@warren.com.br](mailto:gustavo.kosnitzer@warren.com.br); [oferta.publica@warren.com.br](mailto:oferta.publica@warren.com.br);

Website: <http://www.warren.com.br>

### **13. ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO
<b>ANEXO II</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO III</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
<b>ANEXO V</b>	ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DE DELIBERAÇÃO DE QUINTA ALTERAÇÃO DO WARREN VECTIS SECURITIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16**

Pelo presente instrumento particular **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído conforme ato de deliberação de constituição do fundo, datado de 30 de agosto de 2021 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada subscrição e integralização de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento, diante da substituição do atual Gestor do Fundo, **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, pela **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, que assumirá as atribuições pertinentes à gestão do Fundo em adição às atividades de consultoria especializada, bem como realizar as modificações necessárias no Ato de Deliberação da Primeira Alteração do Fundo datado de 20 de setembro de 2021, conforme rerratificada pelo Ato de Deliberação da Segunda Alteração do Fundo datado de 25 de fevereiro de 2022, Ato de Deliberação de Terceira Alteração do Fundo datado de 14 de abril de 2022 e Ato de Deliberação de Quarta Alteração do Fundo datado de 01 de junho de 2022 ("Primeira Emissão"); e
- III. Diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento e contratação do novo gestor não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

1. Alterar o Regulamento do Fundo substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, de modo a constar (i) a nova taxa de administração; (ii) o novo nome do Fundo que passará a ser denominado de "**WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**" e (iii) que a gestão e consultoria especializada será realizada pela **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, bem como para excluir qualquer referência à **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, como gestor do Fundo, diante da rescisão do Contrato de Gestão, acordada pelas Partes, nesta data.

2. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/>.

3. Deliberar, nos termos da Instrução CVM 472, a contratação da **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016, na qualidade de Gestor do Fundo.

Este Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

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

---

Nome: Thiago da Fonseca Vicente  
Cargo: Procurador  
CPF: 019.425.470-48

---

Nome: Thiago Yamachita Herman  
Cargo: Diretor  
CPF: 821.348.390-15

Testemunhas:

---

Nome: Leandro Carneiro  
CPF: 380.596.848-50

---

Nome: Gilton Miranda  
CPF: 164.918.578-24

## **ANEXO I REGULAMENTO**

## SUMÁRIO

DO OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO .....	4
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	4
DAS COTAS .....	8
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS .....	10
EMIÇÃO DAS COTAS .....	12
DA TRIBUTAÇÃO .....	12
TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO .....	12
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL .....	14
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO NÃO-RESIDENTES NO BRASIL .....	15
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	17
DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA.....	17
DA ADMINISTRAÇÃO .....	18
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	19
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	21
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	22
ENCARGOS DO FUNDO .....	24
DA WARREN GESTÃO .....	25
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DA WARREN GESTÃO.....	27
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	30
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS.....	30
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	35
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	37

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....	37
DOS RISCOS .....	39
DO FORO .....	51
ANEXO I - DEFINIÇÕES .....	53
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO .....	57
ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	59

**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 Economia ("**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 **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 (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](http://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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** (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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**:

- (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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**.

**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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **WARREN GESTÃO**, 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](http://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 **WARREN GESTÃO** não concorde com a precificação baseada no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**, a **WARREN GESTÃO**, 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**”).

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

**§2º** 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**.

**§3º** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**§4º** 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.

**§5º** 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**”).

**§6º** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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**.

**§3º** Depois de as Cotas estarem devidamente integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**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.



## EMISSÃO 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 FIIs, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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

**§3º** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e à **WARREN GESTÃO** 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 consideradas 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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. 34º** O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

**§1º** 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.

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

## DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

**Art. 35º** - 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;

(ii) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à **WARREN GESTÃO** ("**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.

**Art. 37º** Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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:

$$\underline{TPs} = [\underline{PLCs} - \underline{PLBs}] \times 20\%$$

Onde:

**TPs** = 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:

$$PLBs = PLBs-1 \times (1 + Benchmark)$$

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 **WARREN GESTÃO** 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 integrem 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 WARREN GESTÃO**

**Art. 39º** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016 ("**GESTOR**" ou "**WARREN GESTÃO**"), 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** ("**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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 WARREN GESTÃO**

**Art. 43º** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o **ADMINISTRADOR** e/ou a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), implicando a destituição da **WARREN GESTÃO** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio.

**Art. 46º** Entende-se por "**Justa Causa**": (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da **WARREN GESTÃO** 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 irreversível proveniente de autoridade competente contra a **WARREN GESTÃO** 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 irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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.

**I.** **§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;

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

**III.** 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. 56º** 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**”).

**§1º** 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 **§3º** 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, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**§2º** 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. 57º** 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. 58º** 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. 59º** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§1º** 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 **WARREN GESTÃO**
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou da **WARREN GESTÃO**;
- (c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou da **WARREN GESTÃO**, 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**.

**§2** 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 conseqüente 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 conseqüentemente 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 conseqüentemente 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 compõem 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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** e o **ADMINISTRADOR**, incluindo, mas não se limitando a contratação da **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela **WARREN GESTÃO**, 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 Porto Alegre, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, [=] de agosto 2022.

---

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

Administrador



\* \* \*

## ANEXO I - DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
<b>Art.</b>	Será abreviado como "Art." para as referências deste Regulamento
<b>Cotistas</b>	tem a definição atribuída no §2 do Art. 1º
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários
<b>Ativos Alvo</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Ativos Alvo em conjunto com Ativos Remanescentes
<b>Ativos de Liquidez</b>	Tem a definição constante do Art. 6º do Regulamento.
<b>Ativos Remanescentes</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da §1 do Art. 36º do Regulamento
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	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 (" <b>Resolução CVM 27</b> ").
<b>Benchmark</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI. Para fins das demais emissões do <b>FUNDO</b> , o parâmetro a ser definido no instrumento que aprovará a respectiva emissão.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado atribuído no Art. 11º do Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor nesta data.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada e Gestão da Carteira</i> ", por meio do qual o Fundo contratará o <b>WARREN GESTÃO</b> para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Custódia</b>	Significa o " <i>Contrato De Custódia</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Custodiante para prestar os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto como institucionais
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil
<b>Escriturador</b>	O <b>Banco Daycoval</b> , acima qualificado.
<b>FIP</b>	Fundo de Investimento em Participações
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>FIDC</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
<b>WARREN GESTÃO ou GESTOR</b>	<b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Ofício 01/2014</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014
<b>Ofício 01/2015</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015
<b>IN RFB nº 1.585/15</b>	Instrução da RFB nº 1585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>IR</b>	Imposto de Renda

<b>IRPJ</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, mas tem o significado atribuído no Art. 20.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio, mas tem o significado atribuído no Art. 24.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>Montante Remanescente</b>	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º deste Regulamento.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Oferta ou Ofertas</b>	Oferta Pública e/ou Oferta Restrita
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da <b>WARREN GESTÃO</b> 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 <b>WARREN GESTÃO</b> , 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 <b>WARREN GESTÃO</b> 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.

<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Tem o significado atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regras e Procedimentos ANBIMA</b>	"Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" e "Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Reserva de Contingência</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 27º, §3
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<b>Taxa de Administração</b>	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
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	Classificação do <b>FUNDO</b>

## ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **WARREN 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.

<b>Tipo de Oferta</b>	Nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público-alvo da Oferta:</b>	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.
<b>Benchmark:</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI.
<b>Data de Emissão:</b>	Data da Liquidação.
<b>Quantidade de cotas:</b>	2.000.000 (dois milhões).
<b>Preço de Emissão</b>	R\$100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos).
<b>Preço de Integralização por Cota</b>	R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
<b>Lote Adicional</b>	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.
<b>Distribuição e Negociação:</b>	B3
<b>Forma de Colocação:</b>	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 **WARREN 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.

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

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



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/F1D0-2DBE-83EE-A9EA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F1D0-2DBE-83EE-A9EA



### Hash do Documento

00AAC51BFD1AB39BDAD3E28151845BF1C3EC5AA4E6327664A8C5F96A08A3DC1F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/08/2022 é(são) :

- Thiago da Fonseca Vicente - 019.425.470-48 em 29/08/2022  
17:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Thiago Yamachita Herman - 821.348.390-15 em 29/08/2022  
17:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Leandro Silva de Araujo Carneiro - 380.596.848-50 em  
29/08/2022 16:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gilton Rodrigues Miranda - 164.918.578-24 em 29/08/2022 16:05  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ESTUDO DE VIABILIDADE

## PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

### 1. OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade referente à 1ª emissão de cotas do WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) foi elaborado em parceria pela gestora de Fundos, a VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“Vectis” ou “Gestor”) e pelo consultor especializado, a WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., (“Warren” ou “Consultor Especializado”), com o objetivo de avaliar a viabilidade do Fundo.

Para a elaboração desse estudo, foram utilizados dados econômicos históricos e projetados divulgados pela B3 e o Relatório de Mercado Focus, divulgado pelo Banco Central do Brasil, ambos com data base de 07 de abril de 2022. Além disso, foram usadas premissas baseadas na expectativa do Gestor e do Consultor Especializado em relação ao cenário macroeconômico, principalmente em relação à taxa de juros e inflação futuras, à época da elaboração do estudo e avaliação dos principais segmentos do setor imobiliário.

Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo, bem como a Vectis e a Warren não poderão ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. As cotas do Fundo serão negociadas em bolsa de valores e terão um prazo de 02 (dois) dias para liquidação das negociações.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o mesmo significado daqueles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no Prospecto de Distribuição Pública da primeira emissão de cotas do Fundo.

## 2. OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo 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 adiante), sendo certo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes (conforme definido adiante).

Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a sua política de investimento, em Ativos Alvo, quais sejam: (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (iii) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 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 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”).

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do 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.

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; e (f) pagamento de despesas relacionadas à oferta de distribuição do Fundo que (i) sejam canceladas e/ou revogadas; e (ii) ofertas em curso.

O Gestor, com o auxílio do Consultor Especializado, terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento prevista no seu Regulamento, não tendo o Gestor e o Consultor Especializado nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no seu Regulamento.

### **3. PREMISSAS DO ESTUDO**

O presente estudo foi realizado na data base de 07 de abril de 2022.

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção de fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos da Taxa de Distribuição Primária, nos Ativos, conforme a Política de Investimento do Fundo, deduzidos dos tributos, encargos e despesas do Fundo.

Para tal, assumiu-se uma curva de alocação dos recursos levantados pelo Fundo em Ativos durante o primeiro ano de vida do Fundo e também a remuneração alvo dos Ativos nos quais o Gestor alocará tais recursos. No Estudo, considerou-se que todos os rendimentos auferidos pelo Fundo, deduzidos dos tributos, encargos e despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas, sendo certo que as parcelas recebidas pelo Fundo a título de principal referente às aplicações em Ativos serão retidas para reinvestimento, sem prejuízo das distribuições mensais de rendimentos, a serem realizadas a exclusivo critério do Gestor, conforme previsto no Regulamento, sem prejuízo da obrigação de distribuição semestral de rendimentos nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93.

Como os investimentos que foram citados anteriormente e que serão potencialmente feitos pelo Fundo são, em grande parte, investimentos em renda fixa, há uma obrigação dos devedores de honrar seus compromissos de pagamento em um cronograma pré-estabelecido, provendo certa previsibilidade aos recebimentos do Fundo.

Importante alertar que a premissa de distribuição pode não ocorrer na vida inteira do Fundo, pois os fluxos de caixa gerados pelos Ativos são estimados.

Em casos de não pagamento dos valores devidos, o Fundo terá a prerrogativa de executar a referida dívida e até executar as eventuais garantias da operação. As operações, além de contarem com análises detalhadas de cada devedor, também contarão majoritariamente com garantias reais. O Fundo dará prioridade para garantias que estejam, na visão do Gestor e do Consultor Especializado, em regiões mais líquidas e com maior transparência de informações de preço. Com isso, acreditamos que o valor dessas garantias, em caso de não pagamento, tende a ser suficiente para recompor o valor investido, juros e custos de execução.

Adicionalmente, o Gestor e o Consultor Especializado consideraram que não haverá alterações significativas no presente cenário econômico nacional ao longo da vigência do Fundo que possam afetar a precificação dos Ativos, em especial, alterações relevantes nas taxas de juros básicas, na inflação, em eventos de desvalorização de moeda ou na legislação atual em vigor.

### 3.1 Premissas Financeiras do Estudo

- a. **Volume a ser captado:** R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) como oferta base da 1ª Emissão. Neste Estudo, não foi inclusa a emissão de cotas adicionais, conforme possibilidade detalhada na documentação desta Oferta, que perfaz o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- b. **Rentabilidade Alvo:** O Fundo buscará entregar aos seus cotistas, no longo prazo, uma rentabilidade equivalente a taxa do Certificado de Depósitos Interbancários (“CDI”), acrescido de spread de 3,00% (três por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.
- c. **Remuneração dos Ativos de Liquidez:** considerou-se uma rentabilidade equivalente a 85% da taxa do CDI.
- d. **Remuneração Média dos Ativos na carteira do Fundo:** Para fins da projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, foi considerada uma carteira hipotética de Ativos e Ativos de Liquidez, contemplando diferentes níveis de remuneração, prazo e indexação, porém em linha com o que o Gestor e o Consultor Especializado consideraram razoável em decorrência do atual momento de mercado e da sua visão do cenário macroeconômico.
- e. **Prazo típico dos Ativos:** 10 (dez) anos<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> O horizonte de investimento dos Ativos poderá variar em função do volume final captado na Oferta a fim de buscar o melhor nível de atratividade para o Fundo.



- f. Curva de alocação em Ativos e as premissas de reinvestimento das parcelas de principal recebidas pelo Fundo ao longo de sua vida, conforme abaixo descritas.
- g. **Informações adicionais:** Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Mais recentemente, em fevereiro de 2022, a Rússia realizou uma invasão na Ucrânia em resposta a tensões geopolíticas na região, o que desencadeou uma grave crise militar na Europa. Os países afetados pelo conflito têm considerável relevância político-econômica no cenário mundial, incluindo, mas não limitado, a produção e exportação de *commodities* e insumos agrícolas. Desde então, o surto do COVID-19 e o conflito da Rússia e Ucrânia tem evoluído, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 e do conflito da Rússia e da Ucrânia sobre o Fundo, veja os itens “Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização” “Risco da Pandemia do Covid-19” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

### 3.2 Aplicação em Ativos Imobiliários

Os rendimentos esperados foram projetados com base na aplicação em Ativos Imobiliários considerando a seguinte curva de alocação:

Volume Captado (R\$)	200,000,000.00
Alocação Máxima	97%

Mês pós a data de Integralização das Cotas do Fundo	% do Volume Captado Alocado	Volume Captado Alocado (R\$)	% do Volume Captado Alocado - Acumulado	Volume Captado Alocado - Acumulado (R\$)
1	30%	60,000,000.00	30%	60,000,000.00
2	30%	60,000,000.00	60%	120,000,000.00
3	30%	60,000,000.00	90%	180,000,000.00
4	7%	14,000,000.00	97%	194,000,000.00
5	-	-	97%	194,000,000.00

A curva de alocação acima considera a alocação gradual dos recursos captados na emissão em Ativos Imobiliários. Os recursos estarão praticamente em sua totalidade aplicados em Ativos Imobiliários no 4º mês após o início do período de captação. Importante salientar que o referido prazo de alocação da carteira em Ativos Imobiliários é uma estimativa e pode ser mais longo uma vez que não há como garantir a disponibilidade de transações elegíveis ao Fundo segundo critério do Gestor e do Consultor Especializado.

Estima-se que 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo permanecerá aplicado em Ativos de Liquidez durante toda a existência do Fundo ("Parcela de Liquidez").

### 3.3 Taxa de Administração do Fundo

A taxa de administração será composta pelos valores abaixo, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo ("Taxa de Administração"):

- (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\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;
- (ii) 0,68% (sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de gestão (exclusive) e 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de gestão (inclusive) até a data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Gestor;
- (iii) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de consultoria (exclusive), e 0,21% (vinte e um centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de consultoria (inclusive) até a

data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Consultor Especializado (“Taxa de Consultoria”); e

(iv) 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”).

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.

Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o Gestor e o Consultor Especializado 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 ao Gestor e ao Consultor Especializado, 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 (conforme definido abaixo), conforme termos e condições estabelecidos no Regulamento e no Prospecto desta Ofeta.

Para fins da apuração da Taxa de Performance da Primeira Emissão, Benchmark é rentabilidade equivalente a 110% (cento e dez por cento) da taxa CDI (“Benchmark”) do período em questão conforme aplicável. O Benchmark não representa qualquer promessa, garantia ou indicação de rentabilidade, tampouco qualquer mitigante de riscos para os Cotistas.

### **3.4 Despesas Recorrentes do Fundo**

- a. Taxa CVM: R\$ 10.000,00 ao trimestre;
- b. Taxa CETIP: R\$ 10.000,00 ao mês;
- c. Auditoria: R\$ 35.000,00 ao ano; e
- d. Outros Custos do Fundo: R\$ 10.000,00 ao ano.

Para fins desse estudo, todos esses custos recorrentes foram considerados como pagos mensalmente pelo Fundo.

### **3.5 Custos da Oferta**

Os custos associados à distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo não foram considerados nesse estudo, pois, nos termos do Prospecto e do Regulamento, serão arcados diretamente pelos Investidores por meio do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

### 3.6 Ativos alvo para composição do Fundo

Até a presente data, o Gestor e o Consultor Especializado vêm trabalhando na prospecção e estruturação dos Ativos Imobiliários que farão parte da composição do Fundo. Algumas operações já se encontram em estágio de execução da estruturação, enquanto outras ainda estão em fases de discussão ou prospecção. A seguir encontra-se um quadro resumo de tais operações:

<b>Ativo</b>	<b>Operação</b>	<b>Volume Indicativo (R\$ MM)</b>	<b>Prazo (anos)</b>	<b>Taxa de Juros Indicativa</b>	<b>Estado</b>
<b>1</b>	Residencial	35	5	IPCA + 9.50%	SP
<b>2</b>	Residencial	30	7	IPCA + 10.00%	SP
<b>3</b>	Residencial	29	5	IPCA + 8.90%	SP
<b>4</b>	Corporativo	40	6	CDI + 5.40%	SP
<b>5</b>	Loteamento	32	5	CDI + 5.90%	ES
<b>6</b>	Loteamento	22	7	CDI + 5.90%	ES
<b>7</b>	Energia	17	10	CDI + 4.90%	MG
<b>8</b>	Residencial	15	4	CDI + 5.20%	CE
<b>9</b>	Multipropriedade	10	5	CDI + 5.40%	CE
<b>Total</b>		<b>230</b>			

Fonte: Gestor e Consultor Especializado

Este documento foi assinado eletronicamente por Bruno Martins, Igor Cavaca, Laercio Jose Boaventura e Mucio Mattos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E155-8160-75D0-76C9.

#### **4. RESULTADOS OBTIDOS**

Com base nas premissas adotadas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado e demais considerações apresentadas nesse estudo de viabilidade, incluindo os cálculos de fluxo de caixa esperado para o Fundo dispostos no Anexo a este estudo, espera-se que o Fundo ofereça a seus cotistas uma rentabilidade equivalente a taxa do Certificado de Depósitos Interbancários (“CDI”), acrescido de spread de 3,00% (três por cento) ao ano.

**O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE ASSEGURADA POR PARTE DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVA DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS OU CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.**

**O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO, INCLUSIVE, OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**O GESTOR E O CONSULTOR ESPECIALIZADO FORAM RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR E PELO CONSULTOR ESPECIALIZADO.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

São Paulo, 14 de abril de 2022.

**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
**WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

## 5. FONTES E REFERÊNCIAS

Projeções de CDI e IPCA utilizadas neste estudo foram estimadas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado, com base nas informações disponíveis em:

<https://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp?Data=09/12/2021&Data1=20211209&slcTaxa=DIC>

<https://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp?Data=09/12/2021&Data1=20211209&slcTaxa=PRE>

<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

Este documento foi assinado eletronicamente por Bruno Martins, Igor Cavaca, Laercio Jose Boaventura e Mucio Mattos.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E155-8160-75D0-76C9.

Este documento foi assinado eletronicamente por Bruno Martins, Igor Cavaca, Laercio Jose Boaventura e Mucio Mattos.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E155-8160-75D0-76C9.

## ANEXO – Fluxo de Caixa<sup>2</sup>

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Projeção CDI</b>	12.59%	11.66%	11.18%	11.03%	11.00%	11.03%	11.09%	11.14%	11.18%	11.19%
<b>Projeção IPCA</b>	7.49%	6.58%	6.18%	6.01%	5.92%	5.88%	5.90%	5.92%	5.94%	5.93%
<b>Patrimônio Líquido (R\$ milhões)</b>	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
<b>Valor Cota (R\$)</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>Distribuição Portfolio (% , média do período)</b>										
<b>Ativos em CDI +</b>	61.43%	67.90%	67.90%	67.90%	67.90%	77.60%	77.60%	77.60%	77.60%	77.60%
<b>Ativos em IPCA +</b>	26.33%	29.10%	29.10%	29.10%	29.10%	19.40%	19.40%	19.40%	19.40%	19.40%
<b>Ativos Líquidos</b>	12.25%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
<b>Total</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Distribuição Portfolio (R\$ milhões, média do período)</b>										
<b>Ativos em CDI +</b>	122.85	135.80	135.80	135.80	135.80	155.20	155.20	155.20	155.20	155.20
<b>Ativos em IPCA +</b>	52.65	58.20	58.20	58.20	58.20	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80
<b>Ativos Líquidos</b>	24.50	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
<b>Total</b>	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
<b>Receitas do Fundo (R\$ milhões)</b>										
<b>Ativos em CDI +</b>	23.07	24.17	23.49	23.27	23.23	26.60	26.69	26.78	26.84	26.86
<b>Ativos em IPCA +</b>	9.32	9.72	9.47	9.36	9.30	6.19	6.19	6.20	6.21	6.20
<b>Ativos Líquidos</b>	2.62	0.59	0.57	0.56	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.57
<b>Total</b>	35.02	34.49	33.52	33.19	33.09	33.34	33.45	33.54	33.62	33.63
<b>Despesas (R\$ milhões)</b>										
<b>Taxa de Administração</b>	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40	-2.40
<b>Taxa de performance</b>	-1.46	-1.77	-1.79	-1.78	-1.78	-1.82	-1.81	-1.81	-1.80	-1.80
<b>Outros</b>	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29	-0.29
<b>Total</b>	-4.15	-4.45	-4.47	-4.47	-4.46	-4.50	-4.50	-4.49	-4.49	-4.49
<b>Resultado Líquido (R\$ milhões)</b>	30.87	30.04	29.05	28.72	28.63	28.84	28.96	29.05	29.13	29.14
<b>Dividendo/Cota (R\$)</b>	15.43	15.02	14.53	14.36	14.31	14.42	14.48	14.53	14.57	14.57
<b>Dividend Yield (%)</b>	15.43%	15.02%	14.53%	14.36%	14.31%	14.42%	14.48%	14.53%	14.57%	14.57%
<b>Dividend Yield (CDI +)</b>	2.53%	3.01%	3.01%	3.00%	2.98%	3.05%	3.05%	3.05%	3.04%	3.04%

<sup>2</sup> O presente estudo é genérico e considera (i) as premissas descritas no corpo do estudo e (ii) projeções estimadas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado, não representando, portanto, nenhuma garantia de rentabilidade por parte do Gestor e pelo Consultor Especializado.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E155-8160-75D0-76C9> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E155-8160-75D0-76C9



### Hash do Documento

6A18D9DC251A93FF747BD4AACFD9EEEC2B468DE46068393A8A73EEA593F9E895

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/04/2022 é(são) :

- Bruno Martins - 021.417.030-69 em 14/04/2022 22:17 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: [bruno.martins@warren.com.br](mailto:bruno.martins@warren.com.br)

### Evidências

**Client Timestamp** Thu Apr 14 2022 22:17:28 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -30.0380631 Longitude: -51.18681 Accuracy: 13.873

**IP** 179.181.68.163

### Hash Evidências:

B533CE2BFB6F48CF61F6DC7D2DD3256E24EA3EDE3634DD9B95A07BFEDD44D7EA

- Igor Cavaca - 068.346.596-17 em 14/04/2022 21:10 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: [igor.cavaca@warren.com.br](mailto:igor.cavaca@warren.com.br)

### Evidências

**Client Timestamp** Thu Apr 14 2022 21:10:01 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -30.1156 Longitude: -51.1653 Accuracy: 1

**IP** 189.6.208.110

### Hash Evidências:

0E8F64D4C59EF0CD6F9F09D8F4E92FF926342B1C76109923FA83F221D591EEBE

- Laercio Boaventura - 137.886.668-11 em 14/04/2022 18:15 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: [laercio.boaventura@vectis.com.br](mailto:laercio.boaventura@vectis.com.br)

### Evidências



**Client Timestamp** Thu Apr 14 2022 18:15:22 GMT-0300 (Brasilia Standard Time)

**Geolocation** Location not shared by user.

**IP** 201.69.152.142

**Hash Evidências:**

559B6AABBA3EEBCCA51134E0732259CD890186FA17E92F568C74A5CAC6590D06

**Nome no certificado:** Mucio Mattosem 14/04/2022 17:56 UTC-03:00

**Tipo:** Assinatura Eletrônica

**Identificação:** Por email: mucio.mattos@vectis.com.br

## Evidências

**Client Timestamp** Thu Apr 14 2022 17:55:57 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

**Geolocation** Latitude: -23.5864064 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.4892872949596

**IP** 189.120.78.28

**Hash Evidências:**

6001ACC4EB93D1DE74BCA17C2C6FE66FC836787928D320034752073797EB5AE8



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 9.310 expedido em 10 de maio de 2007 neste ato representado de acordo com os termos de seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** inscrito no CNPJ sob o nº 43.440.579/0001-16 (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do Fundo (“**Oferta**”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que:

- (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes, necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das características das Cotas, da política de investimento, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição da sua carteira, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes do Fundo e da Oferta, relevantes e necessárias para uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (ii) as informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas ao mercado durante o processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 06 de maio de 2022.

### WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA.

THIAGO YAMACHITA  
HERMAN:82134839015

Assinado de forma digital por  
THIAGO YAMACHITA  
HERMAN:82134839015  
Dados: 2022.05.06 12:10:27 -03'00'

Nome: Thiago Herman

Cargo: Diretor

KELLY JANCESCKI  
GUSMAO:989620510  
87

Assinado de forma digital por  
KELLY JANCESCKI  
GUSMAO:98962051087  
Dados: 2022.05.06 12:11:36 -03'00'

Nome: Kelly Jancescki Gusmão

Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 9.310 expedido em 10 de maio de 2007, neste ato representado de acordo com os termos de seu Contrato Social, de na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.440.579/0001-16 (“**Fundo**” e “**Oferta**”, respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o Prazo de Distribuição das Cotas, inclusive aquelas eventuais e periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, se aplicável, que venham a integrar o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes, necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as características das cotas do Fundo, da política de investimento do Fundo, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição da carteira do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e permite uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Cotas, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de maio de 2022.

### WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA.

THIAGO YAMACHITA  
HERMAN:82134839015

Assinado de forma digital por  
THIAGO YAMACHITA  
HERMAN:82134839015  
Dados: 2022.05.06 12:10:03 -03'00'

Nome: Thiago Herman

Cargo: Diretor

KELLY JANCESCKI  
GUSMAO:9896205108  
7

Assinado de forma digital por  
KELLY JANCESCKI  
GUSMAO:98962051087  
Dados: 2022.05.06 12:11:57 -03'00'

Nome: Kelly Jancescki Gusmão

Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DE DELIBERAÇÃO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO WARREN LOOP- FII  
CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16**

Pelo presente instrumento particular **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WARREN LOOP - FII**, constituído conforme ato de deliberação de constituição do fundo, datado de 30 de agosto de 2021 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada emissão e distribuição de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja alterar a denominação social do Fundo, realizar alterações no Regulamento; modificar condições da Oferta da primeira emissão de Cotas do Fundo, aprovada nos termos do Ato de Deliberação da Primeira Alteração do Fundo datado de 20 de setembro de 2021 e deliberar a contratação de prestadores de serviço do Fundo; e
- III. Diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

1. Alterar a denominação do Fundo para **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;
2. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos 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](http://www.warren.com.br);
3. Retificar e Ratificar as condições da primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), com as seguintes

características ("Primeira Emissão" e "Oferta"):

- (a) Número da Emissão: é a primeira emissão de cotas do **FUNDO**.
- (b) Tipo de Distribuição: primária
- (c) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: Até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
- (d) Montante Inicial da Oferta: O volume total da Oferta será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, representado por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), 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.
- (e) Montante Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), na data de emissão, representado por 200.000 (duzentas mil) Cotas da Primeira Emissão, desconsiderando as Cotas da Primeira Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e as Cotas integralizadas por Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta).
- (f) Classe de Cotas da Primeira Emissão: classe única.
- (g) Quantidade de Séries: série única
- (h) Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- (i) Taxa de Distribuição Primária: A taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, por Cota da Primeira Emissão subscrita, será equivalente a um percentual fixo de 3,42% (três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), equivalente R\$ 3,42 (três reais e quarenta e dois centavos), sobre o preço de emissão por cota na data de emissão.
  
- (j) Preço de Emissão: R\$ 100,00, na data de emissão, sem considerar o valor correspondente à Taxa de Distribuição Primária.
- (k) Data de Emissão: Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
- (l) Cotas Adicionais: O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com a prévia concordância do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Montante Inicial da Oferta, até 20% (vinte por cento) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas,

ou seja, até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.

(m) Taxa de Ingresso e/ou Saída: não haverá taxa de ingresso ou de saída na Primeira Emissão.

(n) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão ("Distribuição Parcial"), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo este o patrimônio mínimo para funcionamento do Fundo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

(o) Montante Mínimo por Investidor: equivalente a 01 Cota, no valor de R\$ 100,00, na data de emissão, sem considerar o valor correspondente à Taxa de Distribuição Primária.

(p) Destinação dos Recursos: os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, sendo que as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, assim definidos no Regulamento, devendo ser observada a Política de Investimento do Fundo, e ao pagamento dos Encargos do Fundo.

(q) Forma e Regime da Distribuição da Primeira Emissão. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente no âmbito da Primeira Emissão, será liderada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços.

(r) Público Alvo da Oferta: Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ("Investidores Institucionais"); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("Investidores Não Institucionais"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

(s) Direitos das Cotas: as Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(t) Prazo de Colocação: 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.

(u) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Primeira Emissão serão descritos nos respectivos documentos da Oferta.

4. Deliberar, nos termos da Instrução CVM 472, a contratação dos seguintes prestadores de serviço do Fundo:

I.Coordenador Líder da Oferta: A Oferta será coordenada pela Administradora, acima qualificada;

II. Gestor: **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010, para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários do Fundo; e

III. Consultor Especializado: **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016.

Este Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

DocuSigned by:  
*Thiago Yamachita Herman*  
5ACB8F1196A04AB...

DocuSigned by:  
*Thiago Da Fonseca Vicente*  
Assinado por: THIAGO DA FONSECA VICENTE:01942547048  
CPF: 01942547048  
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2022 | 12:55:59 PST  
ICP-Brasil  
0843F64B28884F609C2486C0AF163030

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

Testemunhas:

1. DocuSigned by:  
*Matheus Gomes Corrêa*  
5ACB8F1196A04AB...

2. DocuSigned by:  
*Victor Lobo Guerriero*  
E404140F50C9480...

**Nome:** Matheus Gomes Corrêa      **Nome:** Victor Lobo Guerriero  
**RG:** 1116394477      **RG:** 366569910



**ATO DE DELIBERAÇÃO DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO WARREN VECTIS SECURITIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16**

Pelo presente instrumento particular **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído conforme ato de deliberação de constituição do fundo, datado de 30 de agosto de 2021 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada emissão e distribuição de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento, diante do Ofício B3/SCF – 087/2022, datado de 10 de março de 2022 ("Ofício B3") e da contratação de prestador de serviço de custódia e escrituração, bem como diante da modificação do Montante Inicial da Oferta e outras condições da primeira emissão de Cotas do Fundo, aprovada nos termos do Ato de Deliberação da Primeira Alteração do Fundo datado de 20 de setembro de 2021, conforme rerratificada pelo Ato de Deliberação da Segunda Alteração do Fundo datado de 25 de fevereiro de 2022 ("Primeira Emissão"); e
- III. Diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento e contratação de prestador de serviço de custódia e escrituração não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

1. Alterar o Regulamento do Fundo substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, de modo a atender as exigências do Ofício B3, bem como adequar as informações pertinentes à Primeira Emissão;
2. Alterar o Montante Inicial da Oferta e, por conseguinte, rerratificar algumas das condições da primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Oferta") para distribuição mediante oferta pública, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), em especial a quantidade de cotas

da Primeira Emissão, Lote Adicional e Público Alvo da Oferta, conforme a seguir:

- (a) Quantidade de Cotas da Primeira Emissão: Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da Primeira Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
- (b) Montante Inicial da Oferta: O volume total da Oferta será de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão, representado por até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), 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.
- (c) Taxa de Distribuição Primária: A taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, por Cota da Primeira Emissão subscrita, será equivalente a um percentual fixo de 3,11% (três inteiros e onze centésimos por cento), equivalente R\$ 3,11 (três reais e onze centavos), sobre o preço de emissão por cota na data de emissão.
- (d) Cotas Adicionais: O Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com a prévia concordância do Gestor, poderá optar por acrescentar ao Montante Inicial da Oferta, até 20% (vinte por cento) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
- (e) Público Alvo da Oferta: Investidores Institucionais, 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 ("Investidores Institucionais"); e Investidores Não Institucionais, 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 (“Investidores Não Institucionais”). Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

3. Deliberar, nos termos da Instrução CVM 472, a contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, para prestar os serviços de custódia e escrituração do Fundo.

4. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos 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](http://www.warren.com.br)

Este Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 14 de abril de 2022.

---

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

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

**Nome:**

**Nome:**

**RG:**

**RG:**

## **ANEXO I REGULAMENTO**

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

## SUMÁRIO

DO OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO .....	7
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	8
DAS COTAS .....	12
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS .....	14
EMISSÃO DAS COTAS .....	15
DA TRIBUTAÇÃO .....	16
TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO .....	16
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL .....	17
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO NÃO-RESIDENTES NO BRASIL .....	19
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 17	
DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA .....	21
DA ADMINISTRAÇÃO .....	21
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR .....	23
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	24
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	25
ENCARGOS DO FUNDO .....	28
DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO .....	29
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR .....	32
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	34
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS .....	35
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	39
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	42

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....	42
DOS RISCOS .....	44
DO FORO .....	56
ANEXO I - DEFINIÇÕES.....	57
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO .....	61
ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	63

**REGULAMENTO DO  
WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ 43.440.579/0001-16

**Art. 1º** O **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**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 **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 (doravante simplesmente denominado “**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.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](http://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 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

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

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. O **GESTOR**, 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**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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, o **GESTOR** 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**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**; (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 pelo **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**:

- (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 **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pelo **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**.

**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** O **GESTOR** poderá, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, do **GESTOR**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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](http://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 o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**”).

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

**§2º** 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**.

**§3º** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**§4º** 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.

**§5º** 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**”).

**§6º** 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 ao **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 pelo **GESTOR**, após ouvida a recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**.

**§3º** Depois de as Cotas estarem devidamente integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**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.

## EMISSÃO 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 FIIs, 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 do **GESTOR** 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 o **GESTOR** 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 pelo **GESTOR** 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento;

(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 ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 o **GESTOR**, 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 o **GESTOR** 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**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**§2º** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

**§3º** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, pelo **GESTOR** 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. 34º** O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

**§1º** 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.

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

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 35º** - 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, GESTOR** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, do **GESTOR**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** e do **ESCRITURADOR**, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") composta pelos valores abaixo, observado o valor mínimo equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil

reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

(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;

(ii) 0,68% (sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de gestão e 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de gestão até a data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Gestor ("**Taxa de Gestão**");

(iii) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de consultoria, e 0,21% (vinte e um centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de consultoria até a data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Consultor Especializado ("**Taxa de Consultoria**"); e

(iv) 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.

**Art. 37º** Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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** ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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<sub>s</sub>** = Taxa de Performance, apurada de forma *pro rata temporis*;

**s** = semestre de apuração;

**PLC<sub>s</sub>** = 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

**PLB<sub>s</sub>** = 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:

$$PLB_s = PLB_{s-1} \times (1 + \text{Benchmark})$$

Onde:

**PLB<sub>s-1</sub>** = 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 do **GESTOR** 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.

## **DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO**

**Art. 39º** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 11.455, 21 de setembro de 2010 ("**GESTOR**" ou "**VECTIS**"), para prestar os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 40º** O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, com o auxílio do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de **FUNDO** de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("**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.** 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;

**IV.** monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

**V.** 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;

**VI.** 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;

**VII.** 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;

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

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

**X.** conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos;

**XI.** 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**;

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

**XIII.** 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**;

**XIV.** 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;

**XV.** 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;

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

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

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

**XIX.** 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://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas>;

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

**XXI.** implementar e manter, em documento escrito, o qual conterà 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

**XXII.** 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 ao **GESTOR** 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, o **GESTOR** 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** – O **GESTOR**, 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, o **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, para prestar os serviços de consultoria ao **FUNDO** ("**Consultor Especializado**").

**Parágrafo Único** - Constituem obrigações e responsabilidades do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria:

**I.** prestar os serviços de consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o **GESTOR** nas atividades de análise e seleção dos Ativos a integrarem a carteira do **FUNDO**;

**II.** auxiliar o **GESTOR** na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**III.** prospectar e recomendar ao **GESTOR** a aquisição e/ou alienação de Ativos;

**IV.** auxiliar o **GESTOR** no monitoramento dos Ativos;

**V.** auxiliar o **GESTOR** na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

**VI.** auxiliar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e

**VII.** auxiliar o **GESTOR** na elaboração de relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**, conforme previstos no Contrato de Consultoria.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR**

**Art. 43º** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR**, 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 do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), implicando a destituição do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio.

**Art. 46º** Entende-se por "**Justa Causa**": (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 irreversível proveniente de autoridade competente contra o **GESTOR** e/ou do

**CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 irrecurável, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecurável, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 ao **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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.

**I.** **§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;

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

**III.** 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. 56º** 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**").

**§1º** 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 **§3º** 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, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**§2º** 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. 57º** 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. 58º** 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. 59º** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§1º** 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**, o **GESTOR** ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**;
- (c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 **GESTOR** e/ou no **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 conseqüente 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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**, do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 conseqüentes 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 **GESTOR** 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 conseqüentemente 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 compõem 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 integram o patrimônio do **FUNDO** e, consequentemente, 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 pelo **GESTOR** de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o **GESTOR** 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**, pelo **GESTOR** ou pelo **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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** e o **ADMINISTRADOR**, incluindo, mas não se limitando a contratação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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.

(v) **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**, o **GESTOR**, o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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.

(vi) **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 pelo **GESTOR** em conjunto com o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, 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 Porto Alegre, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, [=] de abril 2022.

---

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

Administrador

\* \* \*

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.



## ANEXO I - DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
<b>Art.</b>	Será abreviado como "Art." para as referências deste Regulamento
<b>Cotistas</b>	tem a definição atribuída no §2 do Art. 1º
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários
<b>Ativos Alvo</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Ativos Alvo em conjunto com Ativos Remanescentes
<b>Ativos de Liquidez</b>	Tem a definição constante do Art. 6º do Regulamento.
<b>Ativos Remanescentes</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da §1 do Art. 36º do Regulamento
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	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 (" <b>Resolução CVM 27</b> ").
<b>Benchmark</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI. Para fins das demais emissões do <b>FUNDO</b> , o parâmetro a ser definido no instrumento que aprovará a respectiva emissão.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado atribuído no Art. 11º do Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor nesta data.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

<b>CONSULTOR ESPECIALIZADO</b>	A <b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016.
<b>Contrato de Consultoria</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada</i> ", por meio do qual o Fundo contratará o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira</i> ", por meio do qual o Fundo contratará o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Custódia</b>	Significa o " <i>Contrato De Custódia</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Custodiante para prestar os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto como institucionais
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil
<b>Escriturador</b>	O <b>Banco Daycoval</b> , acima qualificado.
<b>FIP</b>	Fundo de Investimento em Participações
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>FIDC</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
<b>GESTOR OU VECTIS</b>	<b>VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Ofício 01/2014</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014
<b>Ofício 01/2015</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015
<b>IN RFB nº 1.585/15</b>	Instrução da RFB nº 1585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>IR</b>	Imposto de Renda
<b>IRPJ</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, mas tem o significado atribuído no Art. 20.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio, mas tem o significado atribuído no Art. 24.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>Montante Remanescente</b>	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º deste Regulamento.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Oferta ou Ofertas</b>	Oferta Pública e/ou Oferta Restrita
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor 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, do Gestor, 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 Gestor 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Tem o significado atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regras e Procedimentos ANBIMA</b>	“Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros” e “Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Reserva de Contingência</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 27º, §3
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 36 deste Regulamento. Significa ainda a soma das taxas de Gestão, Taxa de Consultoria, Taxa de Escrituração e Taxa de Administração Pura
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	Classificação do <b>FUNDO</b>

## ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **WARREN VECTIS 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.

<b>Tipo de Oferta</b>	Nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público-alvo da Oferta:</b>	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.
<b>Benchmark:</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI.
<b>Data de Emissão:</b>	Data da Liquidação.
<b>Quantidade de cotas:</b>	2.000.000 (dois milhões).
<b>Preço de Emissão</b>	R\$100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	R\$ 3,11 (três reais e onze centavos).
<b>Preço de Integralização por Cota</b>	R\$ 103,11 (cento e três reais e onze centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
<b>Lote Adicional</b>	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

Este documento foi assinado digitalmente por Kelly Jancescki Gusmao e Tito Capitani Gusmao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 234C-14DC-4F5B-CB05.

	conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
<b>Distribuição e Negociação:</b>	B3
<b>Forma de Colocação:</b>	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 **WARREN VECTIS 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.

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

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

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/234C-14DC-4F5B-CB05> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 234C-14DC-4F5B-CB05



### Hash do Documento

CE217E837545D9B97F324169EAAE93C665EB15B06F1C3A06D36CDCC23673BE15

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/04/2022 é(são) :

Kelly Gusmão - 989.620.510-87 em 14/04/2022 20:43 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Kelly Jancescki Gusmao

**Tipo:** Certificado Digital

Tito Capitani Gusmão - 812.622.300-63 em 14/04/2022 20:36  
UTC-03:00

**Nome no certificado:** Tito Capitani Gusmao

**Tipo:** Certificado Digital





**ATO DE DELIBERAÇÃO DE QUARTA ALTERAÇÃO DO WARREN VECTIS  
SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16**

Pelo presente instrumento particular **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído conforme ato de deliberação de constituição do fundo, datado de 30 de agosto de 2021 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada emissão e distribuição de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento diante da alteração da Taxa de Distribuição Primária da Primeira emissão de Cotas do Fundo, aprovada nos termos do Ato de Deliberação da Primeira Alteração do Fundo datado de 20 de setembro de 2021, conforme rerratificada pelo Ato de Deliberação de Segunda Alteração do Fundo datado de 25 de fevereiro de 2022, e Ato de Deliberação da Terceira Alteração do Fundo datado de 14 de abril de 2022 ("Atos do Administrador de Aprovação da Oferta");
- III. Em decorrência da alteração da Taxa de Distribuição Primária, serão rerratificadas algumas das condições da primeira emissão de cotas do Fundo a serem distribuídas mediante oferta pública, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Primeira Emissão" e "Oferta"); e
- IV. Diante da ausência de cotistas a alteração do Regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

1. Alterar o Regulamento do Fundo no teor e na forma do documento constante do Anexo II, de forma a adequar as informações pertinentes à Primeira Emissão;
2. Alterar a Taxa de Distribuição Primária da Oferta de R\$ 3,11 (três reais e onze centavos), para R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos) e, por conseguinte,

rerratificar algumas das condições da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, em especial o item 3, letra (i) do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta, conforme a seguir:

(i) Taxa de Distribuição Primária: A taxa de distribuição primária devida pelos investidores, quando da subscrição e integralização das Cotas, por Cota da Primeira Emissão subscrita, será equivalente a um percentual fixo de 3,99% (três inteiros e noventa e nove por cento), equivalente R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos), sobre o preço de emissão por cota na data de emissão.

4. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo II, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos 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](http://www.warren.com.br)

Este Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas

São Paulo, 01 de junho de 2022

DocuSigned by:  
Thiago Berman  
Assinado por: THIAGO YAMACHITA HERMAN 82134839015  
CPF: 02134839015  
Papel: Diretor  
Data/Hora da Assinatura: 01/06/2022 | 05:51:01 PDT  
ICP-Brasil  
DAB314FB30F84D96855E8A0D626F9EFC

DocuSigned by:  
André Albuquerque  
Assinado por: ANDRÉ ALBUQUERQUE FONSECA FELICIO  
CPF: 4005446948  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 01/06/2022 | 06:08:19 PDT  
ICP-Brasil  
B0E31ED1734649E98E013E03828D6E8

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

Testemunhas:

DocuSigned by:  
1 Heitor Franco -  
8E2E7EE587C34B0...

RG:

DocuSigned by:  
2. Natán Santos  
212A75E2FAD7474...

Nome:

RG:

**ANEXO I  
REGULAMENTO**

**SUMÁRIO**

DO OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO .....	7
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	8
DAS COTAS.....	12
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	14
EMIÇÃO DAS COTAS .....	15
DA TRIBUTAÇÃO .....	16
TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO.....	16
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL.....	17
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO NÃO-RESIDENTES NO BRASIL.....	19
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	19
DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA.....	21
DA ADMINISTRAÇÃO .....	21
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	23
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	24
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	25
ENCARGOS DO FUNDO .....	28
DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO .....	29
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR .....	32
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	34
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS .....	35
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	39
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	42

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS .....	42
DOS RISCOS .....	44
DO FORO .....	56
ANEXO I - DEFINIÇÕES.....	57
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO .....	61
ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	63

**REGULAMENTO DO  
WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ 43.440.579/0001-16

**Art. 1º** O **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**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 **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 (doravante simplesmente denominado “**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.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](http://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. O **GESTOR**, 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**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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, o **GESTOR** 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**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**; (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 pelo **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**:

(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 **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo **ADMINISTRADOR** e/ou geridos pelo **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**.

**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** O **GESTOR** poderá, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, do **GESTOR**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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](http://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 o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** não concordem com a precificação baseada no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**”).

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

**§2º** 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**.

**§3º** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**§4º** 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.

**§5º** 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 desubscrição 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**”).

**§6º** 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 ao **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 pelo **GESTOR**, após ouvida a recomendação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**.

**§3º** Depois de as Cotas estarem devidamente integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**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.

#### **EMISSÃO 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 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 FIIs, 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 do **GESTOR** 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% (dezesete 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 o **GESTOR** 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 pelo **GESTOR** 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 ao **GESTOR** e/ou ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 o **GESTOR**, 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 o **GESTOR** 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**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**§2º** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

**§3º** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 do **GESTOR**, observadas as competências do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 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 do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, pelo **GESTOR** 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. 34º** O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

**§1º** 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.

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

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 35º** - 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, GESTOR** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**, do **GESTOR**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** e do **ESCRITURADOR**, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") composta pelos valores abaixo, observado o valor mínimo equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil



reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo:

(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;

(ii) 0,68% (sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de gestão e 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de gestão até a data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Gestor ("**Taxa de Gestão**");

(iii) 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, até o 4º ano de consultoria, e 0,21% (vinte e um centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, após o 4º ano de consultoria até a data de liquidação do Fundo, referente à remuneração devida ao Consultor Especializado ("**Taxa de Consultoria**"); e

(iv) 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.

**Art. 37º** Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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** ao **GESTOR** e ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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<sub>s</sub>** = Taxa de Performance, apurada de forma pro rata temporis;

**s** = semestre de apuração;

**PLC<sub>s</sub>** = 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

**PLB<sub>s</sub>** = 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:

$$PLB_s = PLB_{s-1} \times (1 + \text{Benchmark})$$

Onde:

**PLB<sub>s-1</sub>** = 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 acompanham 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 do **GESTOR** 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 integrem 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.

### **DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO**

**Art. 39º** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 11.455, 21 de setembro de 2010 ("**GESTOR**" ou "**VECTIS**"), para prestar os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 40º** O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, com o auxílio do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de **FUNDO** de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("**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.** 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 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;

**IV.** monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

**V.** 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;

**VI.** 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;

**VII.** 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;

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

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

**X.** conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos;

**XI.** 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**;

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

**XIII.** 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**;

**XIV.** 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;

**XV.** 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;

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

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

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

**XIX.** 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://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas>;

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

**XXI.** implementar e manter, em documento escrito, o qual conterà 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

**XXII.** 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 ao **GESTOR** 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, o **GESTOR** 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** – O **GESTOR**, 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, o **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, para prestar os serviços de consultoria ao **FUNDO** ("**Consultor Especializado**").

**Parágrafo Único** - Constituem obrigações e responsabilidades do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria:

**I.** prestar os serviços de consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o **GESTOR** nas atividades de análise e seleção dos Ativos a integrem a carteira do **FUNDO**;

**II.** auxiliar o **GESTOR** na identificação, seleção, avaliação, aquisição, acompanhamento e alienação dos Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**III.** prospectar e recomendar ao **GESTOR** a aquisição e/ou alienação de Ativos;

**IV.** auxiliar o **GESTOR** no monitoramento dos Ativos;

**V.** auxiliar o **GESTOR** na celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

- VI.** auxiliar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** no controle e na supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; e
- VII.** auxiliar o **GESTOR** na elaboração de relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**, conforme previstos no Contrato de Consultoria.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR**

**Art. 43º** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR**, 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 do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), implicando a destituição do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio.

**Art. 46º** Entende-se por "**Justa Causa**": (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 irreversível proveniente de autoridade competente contra o **GESTOR** e/ou do



**CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 irrecurável, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecurável, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o **GESTOR** e/ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 ao **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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.

**I.** **§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;

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

**III.** 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. 56º** 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**").

**§1º** 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 **§3º** 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, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**§2º** 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. 57º** 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. 58º** 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. 59º** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§1º** 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**, o **GESTOR** ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO**;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**;
- (c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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 **GESTOR** e/ou no **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** e/ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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**.

**§2** 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 conseqüente 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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**, do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 conseqüentes 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 o **GESTOR** e/ou o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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 **GESTOR** 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 **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 conseqüentemente 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 compõem 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**, o **GESTOR** e o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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, consequentemente, 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 pelo **GESTOR** de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o **GESTOR** 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**, pelo **GESTOR** ou pelo **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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** e o **ADMINISTRADOR**, incluindo, mas não se limitando a contratação do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, 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.

(v) **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**, o **GESTOR**, o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** 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.

(vi) **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 pelo **GESTOR** em conjunto com o **CONSULTOR ESPECIALIZADO** e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, 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 Porto Alegre, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, 01 de junho 2022.

---

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

\* \* \*

**ANEXO I - DEFINIÇÕES**

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
<b>Art.</b>	Será abreviado como "Art." para as referências deste Regulamento
<b>Cotistas</b>	tem a definição atribuída no §2 do Art. 1º
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários
<b>Ativos Alvo</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Ativos Alvo em conjunto com Ativos Remanescentes
<b>Ativos de Liquidez</b>	Tem a definição constante do Art. 6º do Regulamento.
<b>Ativos Remanescentes</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da §1 do Art. 36º do Regulamento
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	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 (" <b>Resolução CVM 27</b> ").
<b>Benchmark</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI. Para fins das demais emissões do <b>FUNDO</b> , o parâmetro a ser definido no instrumento que aprovará a respectiva emissão.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado atribuído no Art. 11º do Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor nesta data.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.



<b>CONSULTOR ESPECIALIZADO</b>	A <b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016.
<b>Contrato de Consultoria</b>	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada", por meio do qual o Fundo contratará o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira", por meio do qual o Fundo contratará o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Custódia</b>	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
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto como institucionais
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil
<b>Escriturador</b>	O <b>Banco Daycoval</b> , acima qualificado.
<b>FIP</b>	Fundo de Investimento em Participações
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>FIDC</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
<b>GESTOR OU VECTIS</b>	<b>VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Ofício 01/2014</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014
<b>Ofício 01/2015</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015
<b>IN RFB nº 1.585/15</b>	Instrução da RFB nº 1585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>IR</b>	Imposto de Renda
<b>IRPJ</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, mas tem o significado atribuído no Art. 20.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio, mas tem o significado atribuído no Art. 24.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>Montante Remanescente</b>	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º deste Regulamento.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Oferta ou Ofertas</b>	Oferta Pública e/ou Oferta Restrita
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor 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, do Gestor, 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 Gestor 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Tem o significado atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regras e Procedimentos ANBIMA</b>	“Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros” e “Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Reserva de Contingência</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 27º, §3
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 36 deste Regulamento. Significa ainda a soma das taxas de Gestão, Taxa de Consultoria, Taxa de Escrituração e Taxa de Administração Pura
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	Classificação do <b>FUNDO</b>

**ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO**

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **WARREN VECTIS 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.

<b>Tipo de Oferta</b>	Nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público-alvo da Oferta:</b>	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.
<b>Benchmark:</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI.
<b>Data de Emissão:</b>	Data da Liquidação.
<b>Quantidade de cotas:</b>	2.000.000 (dois milhões).
<b>Preço de Emissão</b>	R\$100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos).
<b>Preço de Integralização por Cota</b>	R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)

<b>Lote Adicional</b>	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.
<b>Distribuição e Negociação:</b>	B3
<b>Forma de Colocação:</b>	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 **WARREN VECTIS 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.

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

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

**ATO DE DELIBERAÇÃO DE QUINTA ALTERAÇÃO DO WARREN VECTIS SECURITIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16**

Pelo presente instrumento particular **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído conforme ato de deliberação de constituição do fundo, datado de 30 de agosto de 2021 ("Fundo");

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada subscrição e integralização de cotas do Fundo até o momento;
- II. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento, diante da substituição do atual Gestor do Fundo, **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, pela **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, que assumirá as atribuições pertinentes à gestão do Fundo em adição às atividades de consultoria especializada, bem como realizar as modificações necessárias no Ato de Deliberação da Primeira Alteração do Fundo datado de 20 de setembro de 2021, conforme rerratificada pelo Ato de Deliberação da Segunda Alteração do Fundo datado de 25 de fevereiro de 2022, Ato de Deliberação de Terceira Alteração do Fundo datado de 14 de abril de 2022 e Ato de Deliberação de Quarta Alteração do Fundo datado de 01 de junho de 2022 ("Primeira Emissão"); e
- III. Diante da ausência de cotistas, a alteração do Regulamento e contratação do novo gestor não demanda a observação do disposto no artigo 18, II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

**RESOLVE:**

1. Alterar o Regulamento do Fundo substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, de modo a constar (i) a nova taxa de administração; (ii) o novo nome do Fundo que passará a ser denominado de "**WARREN SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**" e (iii) que a gestão e consultoria especializada será realizada pela **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, bem como para excluir qualquer referência à **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, como gestor do Fundo, diante da rescisão do Contrato de Gestão, acordada pelas Partes, nesta data.

2. Aprovar o novo Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento, doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/>.

3. Deliberar, nos termos da Instrução CVM 472, a contratação da **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016, na qualidade de Gestor do Fundo.

Este Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do Fundo é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.

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

---

Nome: Thiago da Fonseca Vicente  
Cargo: Procurador  
CPF: 019.425.470-48

---

Nome: Thiago Yamachita Herman  
Cargo: Diretor  
CPF: 821.348.390-15

Testemunhas:

---

Nome: Leandro Carneiro  
CPF: 380.596.848-50

---

Nome: Gilton Miranda  
CPF: 164.918.578-24



## **ANEXO I REGULAMENTO**

## SUMÁRIO

DO OBJETIVO E PÚBLICO-ALVO .....	4
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	4
DAS COTAS .....	8
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS .....	10
EMIÇÃO DAS COTAS .....	12
DA TRIBUTAÇÃO .....	12
TRIBUTAÇÃO NO NÍVEL DA CARTEIRA DO FUNDO .....	12
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO RESIDENTES NO BRASIL .....	14
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO NÃO-RESIDENTES NO BRASIL .....	15
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	17
DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA.....	17
DA ADMINISTRAÇÃO .....	18
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR.....	19
DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR .....	21
DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	22
ENCARGOS DO FUNDO .....	24
DA WARREN GESTÃO .....	25
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DA WARREN GESTÃO.....	27
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	30
DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS.....	30
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	35
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	37

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....	37
DOS RISCOS .....	39
DO FORO .....	51
ANEXO I - DEFINIÇÕES .....	53
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO .....	57
ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	59

**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 Economia ("**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 **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 (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](http://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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** (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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**:

- (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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**.

**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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **WARREN GESTÃO**, 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](http://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 **WARREN GESTÃO** não concorde com a precificação baseada no manual de precificação do **ADMINISTRADOR**, a **WARREN GESTÃO**, 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**").

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

**§2º** 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**.

**§3º** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

**§4º** 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.

**§5º** 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**").

**§6º** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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**.

**§3º** Depois de as Cotas estarem devidamente integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

**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.

## EMISSÃO 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 FIIs, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

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

**§3º** A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e à **WARREN GESTÃO** 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 consideradas 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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. 34º** O **ADMINISTRADOR** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

**§1º** 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.

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

## DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

**Art. 35º** - 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE;

(ii) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definido, referente à remuneração devida à **WARREN GESTÃO** ("**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.

**Art. 37º** Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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:

$$\underline{TPs} = [\underline{PLCs} - \underline{PLBs}] \times 20\%$$

Onde:

**TPs** = 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:

$$PLBs = PLBs-1 \times (1 + Benchmark)$$

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 **WARREN GESTÃO** 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 integrem 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 WARREN GESTÃO**

**Art. 39º** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016 ("**GESTOR**" ou "**WARREN GESTÃO**"), 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** ("**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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO**, 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 WARREN GESTÃO**

**Art. 43º** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o **ADMINISTRADOR** e/ou a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** sem Justa Causa (conforme abaixo definido), implicando a destituição da **WARREN GESTÃO** de suas funções no **FUNDO**, mediante envio de aviso prévio.

**Art. 46º** Entende-se por "**Justa Causa**": (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da **WARREN GESTÃO** 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 irreversível proveniente de autoridade competente contra a **WARREN GESTÃO** 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 irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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.

**I.** **§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;

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

**III.** 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. 56º** 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**”).

**§1º** 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 **§3º** 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, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

**§2º** 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. 57º** 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. 58º** 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. 59º** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§1º** 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 **WARREN GESTÃO**
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou da **WARREN GESTÃO**;
- (c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou da **WARREN GESTÃO**, 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**.

**§2** 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 conseqüente 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** 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 desequilíbrio 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 **WARREN GESTÃO** 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 conseqüentemente 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 conseqüentemente 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 compõem 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 **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO** de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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** e o **ADMINISTRADOR**, incluindo, mas não se limitando a contratação da **WARREN GESTÃO** 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 **WARREN GESTÃO**, 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 **WARREN GESTÃO** e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela **WARREN GESTÃO**, 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 Porto Alegre, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, [=] de agosto 2022.

---

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

Administrador

\* \* \*

## ANEXO I - DEFINIÇÕES

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS E CAMBIO LTDA</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
<b>Art.</b>	Será abreviado como "Art." para as referências deste Regulamento
<b>Cotistas</b>	tem a definição atribuída no §2 do Art. 1º
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários
<b>Ativos Alvo</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Ativos Alvo em conjunto com Ativos Remanescentes
<b>Ativos de Liquidez</b>	Tem a definição constante do Art. 6º do Regulamento.
<b>Ativos Remanescentes</b>	tem a definição atribuída no Art. 3º do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Tem a definição constante da §1 do Art. 36º do Regulamento
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	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 (" <b>Resolução CVM 27</b> ").
<b>Benchmark</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI. Para fins das demais emissões do <b>FUNDO</b> , o parâmetro a ser definido no instrumento que aprovará a respectiva emissão.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado atribuído no Art. 11º do Regulamento.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor nesta data.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada e Gestão da Carteira</i> ", por meio do qual o Fundo contratará o <b>WARREN GESTÃO</b> para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Contrato de Custódia</b>	Significa o " <i>Contrato De Custódia</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Custodiante para prestar os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto como institucionais
<b>Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Dia(s) Útil(eis)</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil
<b>Escriturador</b>	O <b>Banco Daycoval</b> , acima qualificado.
<b>FIP</b>	Fundo de Investimento em Participações
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>FIDC</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
<b>WARREN GESTÃO ou GESTOR</b>	<b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , 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 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Ofício 01/2014</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014
<b>Ofício 01/2015</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015
<b>IN RFB nº 1.585/15</b>	Instrução da RFB nº 1585 de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte
<b>IR</b>	Imposto de Renda

<b>IRPJ</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários, mas tem o significado atribuído no Art. 20.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio, mas tem o significado atribuído no Art. 24.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>Montante Remanescente</b>	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º deste Regulamento.
<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Oferta ou Ofertas</b>	Oferta Pública e/ou Oferta Restrita
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da <b>WARREN GESTÃO</b> 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 <b>WARREN GESTÃO</b> , 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 <b>WARREN GESTÃO</b> 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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.



<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Tem o significado atribuído no Art. 18 do Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regras e Procedimentos ANBIMA</b>	"Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" e "Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Reserva de Contingência</b>	Tem o significado a ela atribuído no Art. 27º, §3
<b>RFB</b>	Receita Federal do Brasil
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<b>Taxa de Administração</b>	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
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	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
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	Classificação do <b>FUNDO</b>

## ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Suplemento das Cotas, emitidas nos termos do Regulamento do **WARREN 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.

<b>Tipo de Oferta</b>	Nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público-alvo da Oferta:</b>	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.
<b>Benchmark:</b>	110% (cento e dez por cento) da Taxa DI.
<b>Data de Emissão:</b>	Data da Liquidação.
<b>Quantidade de cotas:</b>	2.000.000 (dois milhões).
<b>Preço de Emissão</b>	R\$100,00 (cem reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	R\$ 3,99 (três reais e noventa e nove centavos).
<b>Preço de Integralização por Cota</b>	R\$ 103,99 (cento e três reais e noventa e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	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.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)
<b>Lote Adicional</b>	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.
<b>Distribuição e Negociação:</b>	B3
<b>Forma de Colocação:</b>	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 **WARREN 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.

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

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

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/F1D0-2DBE-83EE-A9EA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F1D0-2DBE-83EE-A9EA



### Hash do Documento

00AAC51BFD1AB39BDAD3E28151845BF1C3EC5AA4E6327664A8C5F96A08A3DC1F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/08/2022 é(são) :

- Thiago da Fonseca Vicente - 019.425.470-48 em 29/08/2022  
17:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Thiago Yamachita Herman - 821.348.390-15 em 29/08/2022  
17:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Leandro Silva de Araujo Carneiro - 380.596.848-50 em  
29/08/2022 16:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gilton Rodrigues Miranda - 164.918.578-24 em 29/08/2022 16:05  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DO

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

Administrado por

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

LUZ CAPITAL MARKETS