

**REGULAMENTO DO
BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 53.095.823/0001-04

São Paulo, 20 de dezembro de 2023.

REGULAMENTO DO BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1 O BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1.1.1 Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo I deste Regulamento, que dele constitui parte integrante e inseparável. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

1.2. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM nº 175/22, a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 516/11.

1.3. Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da classe única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

1.4. O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única, na forma do §3º do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos Anexos, os quais integram o presente Regulamento.

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste 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.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

1.6. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Passiva”, Segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

1.7. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 ADMINISTRADOR

2.1.1 O Fundo é administrado e será representado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valor mobiliários e de custódia de valores mobiliários, ou quem venha a substituí-lo.

2.1.2 O Administrador tem amplos poderes para (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; (c) abrir e movimentar contas bancárias; (d) representar o Fundo em juízo e fora dele; (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento e na Resolução CVM nº 175/22.

2.2 GESTOR

2.2.1 O Fundo é gerido pela **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, na Cidade de Goiânia e Estado de Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.068.183/0001-61, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 18.328, de 04 de janeiro de 2021, que terá poderes para praticar todos os atos necessários para tanto, de acordo com a política de

investimento do Fundo prevista neste Regulamento, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integrem a carteira do Fundo.

2.2.2 O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

2.2.3 A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, nos termos do disposto neste Regulamento e no Acordo Operacional, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

3.1.1 O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo do escopo de atuação do Gestor:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo Descritivo;

- (ii) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (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 das Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos do art. 104 da Resolução CVM nº 175/22;

- (iv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em

perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 da Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo VII;

(vii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;

(viii) manter custodiados no Custodiante, sob às expensas do Fundo, ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

(ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;

(x) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

(xiii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xiv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xv) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

(xvi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(xvii) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e

(xviii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, 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.

3.1.2 O serviço de atendimento ao cotista deve ser subordinado diretamente: (a) ao diretor responsável perante a CVM pela administração do fundo; (b) alternativamente, a outro diretor especialmente indicado à CVM para essa função pelo administrador; ou (c) a um diretor indicado pela instituição responsável pela distribuição de cotas ou pela gestão da carteira de ativos.

3.1.3 O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve ser habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, às expensas do Fundo:

- i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- ii. custódia de ativos financeiros.

3.1.4 O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e/ou da Classe Única, os quais administrará e disporá, considerando as atribuições do Gestor, na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

3.2 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

3.2.1 O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

3.2.2 O Gestor, no que lhe for aplicável, deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos Financeiros 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;
- (ii) celebrar os 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- (iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (iv) informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento, o qual somente acatará tais sugestões caso estejam em conformidade com a regulamentação aplicável, bem como ocorra nos termos e condições dispostas neste Regulamento;
- (vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (viii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (ix) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (x) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;
- (xi) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por

determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xii) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xiii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA; adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xiv) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pela Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

(xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

(xvi) realizar propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

(xvii) enviar ao Administrador, sempre que solicitado e tempestivamente, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos, avisos, notificações ou quaisquer outros solicitações de esclarecimentos recebidos;

(xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://blueasset.com.br/wp-content/uploads/2021/09/Blue-Asset-I-Politica-de-Voto-I-20230623.pdf>;

(xix) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável; e

(xx) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em

decorrência de sua condição de Gestor.

3.2.3 O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

3.2.4 O Gestor, conforme o caso, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.

3.2.5 O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

3.2.6 O Gestor do Fundo adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tais políticas orientam as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos-alvo que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

3.3 VEDAÇÕES

3.3.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo, em relação a qualquer classe:

- (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 empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Resolução CVM nº 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- (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 das Cotas do próprio Fundo;

- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- (x) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; (b) a classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de Cotas; (c) a classe de Cotas e o representante de Cotistas; e (d) a classe de Cotas e o empreendedor;
- (xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xiii) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiv) 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
- (xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.3.2 A vedação prevista no inciso (xi) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

3.3.3 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IV – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1 CUSTÓDIA, TESOURARIA, CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO

DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1.1 A custódia dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.1.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

4.2 ESCRITURAÇÃO DE COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

4.3 AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelos Prestadores de Serviço Essenciais, para a prestação de tais serviços.

4.4 FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelos Prestadores de Serviço Essenciais, devidamente habilitados e autorizados, somente sendo de contratação obrigatória, observado disposto na alínea “I” do item 14.9 do Anexo Descritivo ou deliberado pela Assembleia de Cotistas, conforme e o artigo 85, §2º da Resolução CVM nº 175/22.

4.5 DISTRIBUIDOR

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre os Prestadores de Serviço Essenciais, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

4.6 OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.6.1 Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo.

4.6.2 Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO V – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

5.1 O Gestor adota políticas de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, as quais disciplinam os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dará, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

5.2 A política de voto adotada pelo Gestor poderá ser alterada a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação dos cotistas.

CAPÍTULO VI – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

6.1 O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

6.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão ser substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Resolução CVM nº 175/22, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

6.3 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, conforme aplicável, este fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento; e (ii) no caso de

renúncia ou descredenciamento do Administrador, 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.

6.3.1 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 item (i) do item 6.3 acima, no prazo de até 10 (dez) dias contados da renúncia ou do descredenciamento, conforme aplicável.

6.3.2 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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 e a liquidação ou não do Fundo.

6.3.3 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) do item 6.3 acima.

6.3.4 Aplica-se o disposto no subitem (ii) do item 6.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação ou a incorporação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, respeitado o prazo previsto o item 6.5 abaixo.

6.3.4.1 Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte inicial do subitem 6.3.4 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

6.3.5 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.3.6 Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da classe de cotas.

6.3.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel eventualmente integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

6.4 Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador poderá contratar um consultor especializado para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que eventualmente componham o portfólio do Fundo.

6.5 A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo VI, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

6.6 O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 6.5 acima, o que ocorrer primeiro.

6.7 No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.8 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS

7.1 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de suas classes de cotas, se houver, sem prejuízo de outras despesas previstas neste Regulamento ou em regulamentação específica:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxa de Gestão;
- (iii) Taxa de Performance, se houver;
- (iv) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (v) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

- (vi) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (vii) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (viii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio líquido, conforme aplicável;
- (ix) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (x) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (xi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo, conforme aplicável;
- (xiii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções, conforme aplicável;
- (xiv) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
- (xv) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (xvii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
- (xviii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (xix) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

- (xx) Se for o caso, as despesas inerentes à:
 - a. distribuição primária de Cotas; e
 - b. admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xxi) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice, conforme aplicável;
- (xxii) taxa máxima de distribuição, conforme aplicável;
- (xxiii) taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros, conforme aplicável;
- (xxiv) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se o caso;
- (xxv) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do Fundo, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (xxvi) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável; e
- (xxvii) despesas com o registro de documentos em cartório.

7.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

7.3 Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelo Administrador ou pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

7.4 O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

7.5 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no item 12 do Anexo Descritivo.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

8.1 O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em

31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX– TRIBUTAÇÃO

9.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação.

9.2 Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei Federal nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

9.3 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “i” do item 9.2., acima, ou assegurar que qualquer dos Cotistas mantenha percentual igual ou inferior ao indicado na alínea “ii” do mesmo item; já quanto à alínea “iii” do item 9.2., o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.7 do Anexo Descritivo. Adicionalmente, nos termos do item 10.1 do Anexo Descritivo, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item 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.

CAPÍTULO X – ATOS E FATOS RELEVANTES

10.1 Qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira do Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no item 11 do Anexo Descritivo.

10.2 Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na

cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

10.2.1 São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
 - (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
 - (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo, conforme aplicável;
 - (iv) a paralização das atividades dos imóveis, conforme aplicável;
 - (v) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo, conforme aplicável;
 - (vi) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
 - (vii) contratação de agência de classificação de risco;
 - (viii) mudança na classificação de risco atribuída ao Fundo;
 - (ix) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
 - (x) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
 - (xi) alteração dos Prestadores de Serviços Essenciais;
 - (xii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
 - (xiii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
 - (xiv) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- e

(xv) emissão das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI – FORO

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

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.

**ANEXO 1 À PARTE GERAL DO REGULAMENTO
DEFINIÇÕES**

Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009.
Acordo Operacional	Significa o “ <i>Acordo Operacional Entre Prestadores de Serviço Essenciais de Fundos de Investimento</i> ”.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo Descritivo	O anexo descritivo da Classe Única de Cotas, sendo este essencial à sua constituição, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.
Anexo Normativo III	O Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros quando referidos em conjunto.
Ativos-Alvo	Tem o significado a ele atribuído no item 4.1. do Anexo Descritivo.
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no item 4.2. do Anexo Descritivo.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Balcão B3	O mercado de balcão organizado, administrado pela B3.

Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem o significado a ele atribuído no item 8.1 do Anexo Descritivo.
Classe Única	Classe Única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe Única no Regulamento e no Anexo Descritivo serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	“Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, publicado pela ANBIMA, ou o código que venha a substituí-lo, conforme vigente de tempos em tempos.
Código Civil Brasileiro	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo e/ou pela Classe Única, cujos termos e condições estão descritos no Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Para os fins do Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Instituição, devidamente habilitada, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 4.4 do Regulamento.

Fundo	Blue Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
Gestor	BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, na Cidade de Goiânia e Estado de Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.068.183/0001-61, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme o Ato Declaratório nº 18.328, de 04 de janeiro de 2021.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Patrimônio Mínimo Inicial	Tem o significado a ele atribuído no item 6.1 do Anexo Descritivo.
Pessoas Ligadas	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; (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.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no item 4 do Anexo Descritivo.
Prestadores de Serviços Essenciais	Administrador e Gestor quando referidos em conjunto.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública,

	elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo a Parte Geral do Regulamento, o Anexo Descritivo e seus respectivos anexos e suplementos.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM nº 175/22	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 12.1 do Anexo Descritivo.
Taxa de Administração Composta	Tem o significado a ela atribuído no item 12.1 do Anexo Descritivo.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Gestão	Tem o significado a ela atribuído no item 12.1 do Anexo Descritivo.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 12.5 do Anexo Descritivo.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

ANEXO DESCRITIVO

CLASSE ÚNICA DO BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. PÚBLICO – ALVO

As Cotas da Classe Única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que: **(i)** até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública destinada aos investidores em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, ou **(ii)** até que o Fundo apresente Prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: **(a)** os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; **(b)** os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21; e **(c)** público investidor em geral, sendo que no caso das alíneas (b) e (c) única e exclusivamente nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM nº 160/22, mediante negociação no mercado secundário.

2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

2.1 Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Ativos da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas subscritas.

3. REGIME, PRAZO DE DURAÇÃO E CATEGORIA DA CLASSE

3.1 A Classe Única (i) é constituída em regime fechado, (ii) tem prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e (iii) se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III.

4. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1 O objetivo da Classe Única é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, nos termos do §2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);

- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- (iv) Letras Hipotecárias (“LH”);
- (v) Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (viii) Cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (ix) Ações ou quotas de sociedades, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e
- (x) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 da Resolução CVM nº 175/22 (sendo os itens acima referidos em conjunto como (“Ativos-Alvo”).

4.1.1 A Classe Única poderá adquirir os Ativos-Alvo vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

4.1.2 Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento da Classe Única, imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade da Classe Única ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade da Classe Única.

4.1.3 A Classe Única terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo Descritivo.

4.1.4 Caso a Classe Única não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não

se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 4.1.6, abaixo.

4.1.5 Caso o Gestor não encontre Ativos-Alvo para investimento pela Classe Única, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

4.2 Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, a Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos-Alvo, nos termos deste Anexo Descritivo, permanentemente aplicada em:

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe Única e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única;
- (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; ou
- (vi) outros ativos de liquidez compatíveis com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM nº 175/22, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

4.2.1 A Classe Única poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que o eventual conflito de interesse reste aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

4.2.2 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos

encargos previstos no Regulamento, a Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

4.3 O objeto da Classe Única e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Anexo Descritivo.

4.4 A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

4.5 Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

4.5.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item 4.5 acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (ii), (vii), (viii) e (ix) do item 4.1.

4.6 Os Ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

4.7 A apuração do valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe Única é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

4.7.1 O critério de apuração dos Ativos é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

4.7.2 No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação, previamente analisado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

5. COTAS

5.1 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe Única, sendo certo que para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3 será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

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

5.2 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

5.3 Não é permitido o resgate das Cotas.

6. PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

6.1 A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I ao presente Anexo Descritivo, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão da Classe Única, desde que sejam subscritas e integralizadas, totalizando o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Patrimônio Mínimo Inicial”).

6.2 Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial da Classe Única, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá: (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação da Classe Única, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere o item (i).

6.3 Até que o registro de constituição e funcionamento da Classe Única, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe Única.

7. OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

7.2 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

7.3 Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência:

- (i) do teor do Regulamento e deste Anexo Descritivo;
- (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente;
- (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (iv) da Política de Investimento descrita neste Anexo Descritivo; e
- (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral, observadas as disposições previstas no Capítulo XIII da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

7.4 Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

7.5 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

7.5.1 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou documento que o valha, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição ou documento que o valha.

7.6 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

7.6.1 Para efeitos do disposto no item 7.6, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

7.7 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe Única, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

8.1.1 Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos itens 8.1.2. e 8.1.3. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a concessão de eventual direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22.

8.1.2 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.1 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista um ou mais dos seguintes critérios (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor (mediante orientação ao Administrador) ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

8.1.3 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.1 acima, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, o qual deverá ser realizado exclusivamente em ambiente escritural, e o prazo para exercício do direito de preferência de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.4 O direito de preferência mencionado no item 8.1.3, acima, deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, sendo que a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão de Cotas.

8.1.5 Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, devendo ser observados, para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

8.1.6 A cada nova emissão de Cotas da Classe Única, será celebrado um novo suplemento, na forma do modelo constante no Anexo II ao Anexo Descritivo deste Regulamento.

8.2 Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe Única, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, observadas as consequências tributárias.

9. TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

9.1. Não serão cobradas da Classe Única, ou dos Cotistas, taxas de ingresso ou de saída.

9.2. Não obstante o previsto acima, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, nos termos do Suplemento da respectiva emissão.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ganhos auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10.2 Os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente a título de antecipação, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendações do Gestor, sendo que eventual saldo de resultado a ser distribuído, não pago como antecipação, será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços ou balancetes relativos aos períodos encerrados em 30 de junho de 31 de dezembro (ou documento equivalente, ainda que trimestral, que consolide as

referidas informações semestrais, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

10.2.1 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 10.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe Única, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

10.2.2 O percentual mínimo a que se refere o item 10.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.2.3 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

10.2.4 Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos, realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

10.3 Para fins de apuração de resultados, a Classe Única manterá registro contábil dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

10.4 O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos- Alvo e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio da Classe Única, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

10.5 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe Única venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo Descritivo, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros.

10.5.1 Caso a Assembleia Geral prevista no item 10.5 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos-Alvo ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos- Alvo e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos, e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe Única não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital na Classe Única, para que as obrigações pecuniárias da Classe Única sejam adimplidas.

11 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1 O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

11.2 As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

11.4 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos do § 3º do

artigo 40, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H à Resolução CVM nº 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

11.5 O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.6 O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM nº 175/22, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

11.7 O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

11.8 O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico e/ou de correspondência física.

11.9 Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

12 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PERFORMANCE

12.1 O Administrador e o Gestor receberão por seus serviços uma taxa de administração composta, correspondente a 1,16% (um inteiro e dezesseis centésimos por cento) ao ano,

calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração Composta”), sendo certo que **(i)** ao Administrador caberá o corresponde a 0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) (“Taxa de Administração”); e **(ii)** ao Gestor caberá o correspondente a 1% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Taxa de Gestão”). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

12.1.1 Pelos serviços de escrituração, a Classe Única pagará diretamente ao Escriturador: **(i)** a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), caso as cotas da Classe Única sejam objeto de oferta de público alvo restrito, ou **(ii)** caso as cotas da Classe Única sejam objeto de oferta pública a mercado realizada sob o rito ordinário de registro, 0,03% (três centésimos por cento) ao ano calculados sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, limitado a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Caso o Patrimônio Líquido da Classe Única exceda o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), será acrescido de 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única que exceder o referido montante, sendo a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e a remuneração máxima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

12.1.2. Os valores acima serão acrescidos de:

- i. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- ii. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais; e
- iii. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 1,00 (um real), acrescido de custos de postagens.

12.2 A Taxa de Administração Composta engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

12.3 A Taxa de Administração Composta será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

12.4 A cada emissão de Cotas, a Classe Única poderá, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviço Essenciais, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

12.5 Além da Taxa de Gestão, após 1 (um) ano do início do Fundo, contado a partir da data da primeira integralização no Fundo, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente com base no valor apurado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos meses expostos anteriormente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção = variação do Benchmark

Benchmark = IPCA + X, sendo que “X” é a média aritmética do Yield IMA-B5 (títulos com prazo para o vencimento de até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA. O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de Cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado = É definido “Resultado” o valor resultante da fórmula abaixo:

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

Onde:

- **PL Contábil** = Patrimônio líquido contábil mensal do Fundo ao final do período de apuração.
- **Distribuições Corrigidas** = Soma dos rendimentos e amortizações efetivamente pagos no período de apuração, devidamente corrigidas pela Taxa de Correção desde seu pagamento.

12.5.1. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Base será o valor da integralização de cotas da Classe Única, já deduzidas as despesas da oferta.

12.5.2. Para os fins de cálculo de atualização do PL Base e distribuições de rendimentos:

a) Cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe Única, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada;

b) Cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex-performance*.

12.5.3. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe Única do Fundo, acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe Única do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

12.5.4. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão:

a) A Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas da Classe;

b) A Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche;

12.5.5. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

12.5.6 Entende-se por “valor da cota da Classe Única” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única pelo número de cotas da Classe Única, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas da Classe Única são negociadas, conforme dispõe o §1º do artigo 14 da Resolução CVM nº 175/22.

12.5.7 O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no subitem 12.5, acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

12.6 Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, conforme o caso, será devida

ao Gestor destituído, nos termos previstos na regulamentação aplicável, além de todos os valores já devidos ao Gestor a serem apurados na data de destituição (“Valores Devidos até a Destituição”), uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 12.1 acima, a que o Gestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição (“Remuneração de Descontinuidade”).

12.7 Para os fins do item 12.6, acima, considerar-se-á "Justa Causa", (i) conforme determinado por decisão judicial irrecurável contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação de atos ou situações de fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Acordo Operacional e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

12.8 A Remuneração de Descontinuidade a que se refere o item 12.6 será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Gestão que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido no item 12.6 acima,— sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração Composta previsto nesse Regulamento.

13 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe Única e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe Única, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

13.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no inciso “ii” do item 3.1 da Parte Geral do Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe Única.

13.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, em especial os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única mantidos sob a propriedade

fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

13.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe Única.

13.5 O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes da carteira da Classe Única ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira da Classe Única e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido da Classe Única; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido da Classe Única ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital na Classe Única para que as obrigações pecuniárias da Classe Única sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

14 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

14.1 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico e/ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

14.2 A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas, observado que, em caso de permissão legal ou regulatória para a realização de assembleias em prazos inferiores aos acima estabelecidos, a convocação poderá não observar os prazos mínimos acima descritos.

14.3 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

14.4 Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

14.5 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (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 sejam admitidas à negociação.

14.6 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 14.5 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

14.7 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 14.5 acima deverão incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

14.8 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

14.9 Sem prejuízo das demais competências previstas expressamente neste Regulamento, e das matérias estabelecidas na regulamentação própria, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações contábeis da Classe Única apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição ou substituição de Prestadores de Serviço Essenciais e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do art. 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- h) o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- i) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização

de Cotas, se aplicável;

- k) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- l) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- o) alteração do prazo de duração do Fundo.

14.9.1 A realização da Assembleia Geral ordinária, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social da Classe Única, e após no mínimo 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado auditadas aos Cotistas.

14.10 O Regulamento pode ser alterado, independentemente da 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 de taxa devida a prestador de serviços.

14.10.1 As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.10.2 A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

14.11 Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por

cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

14.11.1 O pedido de que trata o item 14.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

14.11.2 O percentual de que trata o item 14.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

14.11.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 14.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 14.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 14.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

14.12 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência física ou eletrônica ou via mecanismo digital *click through*, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista da Classe Única, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

14.12.1 O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora 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, facultado ao Administrador, em ambos os casos, prorrogar o prazo de resposta mediante nova comunicação aos Cotistas.

14.12.2 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 no item 14.12.3 abaixo. Por “maioria simples” entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

14.12.3 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “j”, “l”, “m”, “n” e “o” do item 14.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento),

no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.12.4 Os percentuais de que trata o item 14.12.3 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

14.12.5 Nos termos da alínea b do inciso IV do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a Classe Única e o Administrador, Gestor ou consultor especializado; b) a Classe Única e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe Única; c) a Classe Única e o Representante de Cotistas; e d) a Classe Única e o empreendedor.

14.13 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe Única.

14.13.1 Ao receber a solicitação de que trata o item 14.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

14.13.2 Nas hipóteses previstas no 14.13, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

14.13.3 É vedado ao Administrador do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 14.13;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 14.13.2.

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

14.13.5 Não podem votar nas Assembleias gerais da Classe Única e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com a Classe Única no que se refere à matéria em votação; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

14.13.6 Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- (i) os únicos Cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

15 REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1 A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da Classe Única, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

15.1.1 A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.1.2 O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária da Classe Única, permitida a reeleição.

15.1.3 Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 da Resolução CVM nº 184/23:

- (i) ser Cotista da Classe Única;

- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única; 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.

15.1.4 O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

16 CONFLITO DE INTERESSES

16.1 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

16.2 Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, sendo certo que não se aplica a vedação prevista quando este for o único Cotista do Fundo.

16.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

17 DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

17.1 A Classe Única será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

17.2 São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) caso a Classe Única passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Inicial da Classe Única, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe Única; e
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe Única, bem como após a alienação dos demais Ativos da carteira da Classe Única.

17.3 A liquidação da Classe Única e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única.

17.4 Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe Única, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos integrantes da Classe Única, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação da Classe Única ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada, sendo certo que a entrega de ativos da Classe Única aos Cotistas, se for o caso, deverá ser realizada fora do ambiente administrado pela B3.

17.4.1 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 pelo número das Cotas emitidas pela Classe Única.

17.5 Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no item 17.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da Classe Única, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe Única e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 17.4.1 acima.

17.5.1 A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

17.5.2 Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos da a Classe Única serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.

17.5.3 O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

17.5.4 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira da Classe Única, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

17.6 Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, 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 da Classe Única.

17.6.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única 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.

17.7 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da a Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

18 DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

18.2 Em caso de morte ou incapacidade de 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.

18.3 O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo e/ou na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo e/ou na Classe Única. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez que

compõem a carteira em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no Fundo e/ou na Classe Única não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O Administrador e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou na Classe Única ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

São Paulo, 20 de dezembro de 2023.

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

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Número da Emissão:	1ª (primeira) emissão de cotas.
Classe da Cota:	Única.
Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais)
Data de Emissão:	A data do presente suplemento.
Data de Vencimento:	Não aplicável.
Taxa de Distribuição Primária:	Será devida, pelos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 0,31% (trinta e um centésimos por cento) sobre o Valor da Cota subscrito pelo Investidor Profissional, equivalente ao valor de R\$ 0,31 (trinta e um centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (e) taxa de fiscalização da CVM; e (ii) o Volume Total da Oferta (“ <u>Taxa de Distribuição Primária</u> ”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o

	Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”).
Investimento Mínimo:	Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, em rito automático de registro, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, da Resolução CVM nº 175/22 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei Federal nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do anúncio de início da oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores

	profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“ <u>Investidores Profissionais</u> ” “ <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ”, respectivamente).
--	---

ANEXO II – MODELO - SUPLEMENTO DA []ª ([]) EMISSÃO DE COTAS
DO BLUE SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da [] emissão de Cotas do Fundo.

Número da Emissão:	[]ª ([]) emissão de cotas.
Classe da Cota:	[Única].
Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até [] ([]) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ [] ([] reais)
Data de Emissão:	A data do presente suplemento.
Data de Vencimento:	Não aplicável.
[Taxa de Distribuição Primária:]	[Será devida, pelos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de []% ([] centésimos por cento)] sobre o Valor da Cota subscrito pelo Investidor Profissional, equivalente ao valor de R\$ [] ([]) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (e) taxa de fiscalização da CVM; e (ii) o Volume Total da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo

	remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.]
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ [.] ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.] Cotas, totalizando o montante de R\$ [.] ([.] de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”).
Investimento Mínimo:	[Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.]
Número de Séries:	[Única.]
Forma de Distribuição:	[Oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, da Resolução CVM nº 175/22 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, caput, da Lei Federal nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.]
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, e encerra-se com a disponibilização do anúncio de encerramento da oferta, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do anúncio de início da oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a [investidores profissionais / qualificados / em geral], assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, [observado o artigo [11 / 12] da Resolução CVM nº 30,

	de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“ <u>Investidores</u> <u>[Profissionais / Qualificados]</u> ” e “ <u>Resolução CVM</u> <u>nº 30/21</u> ”, respectivamente)].
--	--