INSTRUMENTO PARTICULAR DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento Particular" ou "Instrumento"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 62.995.191/0001-26, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, especialmente o seu Anexo Normativo III ("Fundo" e "Resolução CVM 175", respectivamente), e a **BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, CENU Torre Oeste, 16º andar, sala 1.602, Brooklin Novo, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório da CVM nº 21.421, de 20 de novembro de 2023, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora", quando referida em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), nos termos da Resolução CVM 175:

CONSIDERAM QUE:

I. Em 01 de outubro de 2025, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o *"Instrumento Particular de Constituição do BGR Galpões Logísticos I Master Fundo de Investimento Imobiliário"* ("Instrumento de Constituição"), por meio do qual aprovaram, dentre outras matérias, **(a)** a constituição do Fundo, **(b)** a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de cotas da subclasse "A" da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Emissão A" e "Classe", respectivamente), bem como **(c)** a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de cotas da subclasse "B" da Classe ("Emissão B"), sendo ambas as emissões por meio de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta A", "Oferta B" e "Resolução CVM 160", respectivamente); e

II. Até a presenta data, o Fundo não iniciou as suas atividades e não possui cotistas.

E RESOLVEM:

I. Retificar o Regulamento para constar que os 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, relativos à Taxa Máxima de Custódia e à Taxa de Escrituração, serão provisionados mensalmente, conforme versão consolidada do Regulamento constante no Anexo A ao presente Instrumento.

Em face das deliberações acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente Instrumento, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento e/ou nos documentos da Emissão A, da Emissão B, da Oferta A e da Oferta B.

São Paulo/SP, 10 de outubro de 2025

Assinado por:
Fernanda Fernandes
62EEE8285F834D6...

DocuSigned by:
Luiza Candido
20F48D526C84433...

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

(Administradora)

Assinado por:
ANDRE BERGSTEIN
21A7CBAE92C8431...

Assinado por:
Gabriel Barcelos
5BB7949BDC0F426...

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Gestora)

ANEXO A

REGULAMENTO DO

BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia.	**Classes:** Classe Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

A. PRESTADORES DE SERVIÇO	
Prestadores de Serviço Essenciais	
Gestora	**Administradora**
BGR ASSET MANAGEMENT LTDA. **Ato Declaratório**: 21.421, de 20 de novembro de 2023 **CNPJ**: 48.730.767/0001-00	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante e Escriturador	**Distribuição**
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Custodiante" ou "Escriturador") **Ato Declaratório:** 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ**: 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidor(es) devidamente autorizado(s) pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a ser(em) definido(s) pela Gestora.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Administradora, a Gestora ("Prestadores de Serviços Essenciais") e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os titulares das cotas do Fundo ("Cotas"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao presente Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, conforme aplicável.

II. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua

administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a Classe em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(vi) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(vii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93");

(viii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

(ix) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(x) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(xi) fiscalizar o andamento dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga

a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do auditor independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(iv) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(v) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelos artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, inclusive no que diz respeito à divulgação do valor patrimonial da cota do Fundo;

(vi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(vii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(viii) observar as disposições do Regulamento;

(ix) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas;

(x) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(xi) encaminhar à Gestora, mensalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à Data de Verificação do Índice de Subordinação, as informações necessárias para o cálculo do Índice de Subordinação; e

(xii) acompanhar o Índice de Subordinação (conforme abaixo definido) conforme relatório a ser encaminhado pela Gestora.

II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

(i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;

(ii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

(iii) auditoria independente.

III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo (conforme definido abaixo) (exceto imóveis que eventualmente integrem o patrimônio do Fundo), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observadas as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos-Alvo que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros (conforme definido abaixo) integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, exceto pelo previsto na Resolução CVM 175, artigo 113 inciso IV, que permite ao Gestor prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do Fundo, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, e no inciso V, que permite que o Gestor contraia empréstimos em nome da classe de cotas para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscreveram, observados os termos e condições ali previstos, bem como aprovação prévia em Assembleia de Cotistas;

(iii) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(iv) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;

(v) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(vi) observar as disposições do Regulamento;

(vii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

(viii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;

(ix) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(x) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(xi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(xii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;

(xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;

(xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

(xv) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas; e

(xvi) monitorar o Índice de Subordinação e, mensalmente, na Data de Verificação do Índice de Subordinação, encaminhar à Administradora relatório contendo a memória de cálculo do Índice de Subordinação.

IV. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

(i) Distribuição primária de cotas;

(ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção,

acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;

(iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(iv) Formador de mercado para as Cotas;

(v) Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(vi) Custódia de ativos financeiros.

IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulado pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;

(ii) classificação de risco das Cotas; e

(iii) cogestão da carteira da Classe.

VI. A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulado pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da espera de atuação da CVM.

C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. O prazo de duração do Fundo será de 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe, que poderá ser prorrogado por até 1 (um) período de 1 (um) ano, a critério da Gestora, sem a necessidade

de deliberação pela Assembleia ("Prazo de Duração do Fundo").

II. O Fundo terá um período de investimento de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Período de Investimento") e um período de desinvestimento contado do término do Período de Investimento até o término do Prazo de Duração do Fundo ("Período de Desinvestimento"), de modo que a prorrogação dos referidos períodos deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia de Cotistas.

III. Após o término do Período de Investimento, o Fundo não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo;

IV. A emissão de novas Cotas pelo Fundo somente será permitida durante o Período de Investimento, exceto pela emissão de novas Cotas para fins de preservação do valor dos investimentos do Fundo nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, que poderá ocorrer a qualquer momento do Prazo de Duração do Fundo.

V. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

VI. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

VII. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

VIII. O gerenciamento de riscos (i) pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, consequentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e (ii) não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IX. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe, bem como nos apêndices, relativamente às subclasses.

II. A Taxa Global (conforme definido abaixo) será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

E. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua Classe;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou de sua Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) 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;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou de sua Classe;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas;

(xv) despesas inerentes à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;

(xvi) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xvii) taxas de administração, de gestão e global;

(xviii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xix) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxii) taxa de performance;

(xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(xxiv) taxa máxima de custódia;

(xxv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxvi) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxvii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;

(xxviii) despesas relacionadas à distribuição de cotas de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento neste Fundo; e

(xxix) despesas ordinárias, de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo, desde que previamente aprovadas pela Gestora.

I.1. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste Regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à assembleia de cotistas ("Assembleia de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, §2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;

(v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) a alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão e/ou à Taxa de Performance;

(xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável; e

(xiii) deliberar pela liquidação da Classe caso o Índice de Subordinação não seja recomposto no Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação ou até o limite do Prazo Adicional para Recomposição do Índice de Subordinação, quando aplicável.

II. Convocação: A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

IV. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de

Cotistas.

IV.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

IV.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (x), (xi), e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.4. Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas A deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A e das Cotas B emitidas. Por sua vez, a eventual prorrogação do prazo de duração (exceto pela primeira prorrogação por período adicional de um ano, que poderá ser realizada a exclusivo critério da Gestora), das Cotas A deverá ser aprovada pela maioria dos Cotistas detentores de Cotas A presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A emitidas.

IV.5. Os detentores de Cotas B que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a eles ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações acerca das seguintes matérias:

(a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(b) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo;

(c) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance;

(d) a alteração deste dispositivo do Regulamento.

IV.6. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

IV.7. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

V. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

V.1. Tendo em vista que o Fundo e a Classe são destinados a investidores profissionais, a vedação de que trata o artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175 não será aplicável, nos termos do artigo 114 da parte geral da Resolução CVM 175.

V.2. A vedação constante no item V.1. acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

VI. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências 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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) de eventual redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão. (iii) para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iv) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora. As alterações referidas nos itens (i) e (iii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

VII. Representante dos Cotistas

VII.1 A Classe poderá ter até 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, admitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe**,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

(a) Ser Cotista da Classe;

(b) Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de

qualquer natureza;

(c) Não exercer cargo ou função em empresas emissoras ou cedentes relacionadas aos Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;

(e) Não estar em conflito de interesses com a Classe;

(f) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, 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.

VII.2 Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

VII.3 A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VII.4 Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária da Classe, permitida a reeleição.

VII.5. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

VII.6. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput do artigo 22 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

VII.7. Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

VII.8. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput do artigo 22 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

VII.9. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos cotistas, de modo que os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

G. FATORES DE RISCO

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas e patrimônio às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou

jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

III. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

IV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) 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; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

IV.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, os rendimentos distribuídos ao Cotista, quando distribuídos serão tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

IV.2. Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas serão tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

V. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VI. A Administradora e a Gestora 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.

VII. O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

VII.1. Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista: Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

II. Foro para solução de conflitos: Foro comarca da capital do estado de São Paulo.

III. Política de voto da Gestora: O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora, qual seja: https://www.bgrasset.com.br/documentos-regulatorios/

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

IV. Poderes da Administradora: Sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na regulamentação, a Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.

IV.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis da Classe, a responsabilidade pela gestão dos Ativos compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

IV.2. A gestão mencionada no item IV.1. acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos Ativos por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas. A Administradora responde em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento deste Regulamento ou de determinação da Assembleia de Cotistas.

V. Anexos e Apêndices: O Anexo I deste Regulamento, bem como os respectivos Apêndice A e Apêndice B, constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe e da subclasse de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

Anexo I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Classe")

Público-alvo: investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo:** 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("Imóveis"), prontos ou em construção, direta ou indiretamente, para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de **(i)** ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista preponderantemente no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento preponderantemente aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; ou **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários, que contem com garantia real imobiliária de Imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, bem como a emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM, nos termos da regulamentação aplicável ("Ativos Imobiliários", quando em conjunto com os Imóveis, simplesmente "Ativos-Alvo").

III. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimento, o Fundo poderá deter Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira da Classe ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.

IV. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em

títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

V. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

VI. A Classe poderá adquirir Imóveis gravados com ônus reais.

VII. A Administradora poderá constituir ônus reais sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente nas hipóteses permitidas na regulamentação aplicável.

VIII. Nos termos do artigo 86, § 1º da parte geral da Resolução CVM 175, a gestão da carteira alcançará a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

IX. A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro

X. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos–Alvo deverá ser aplicada em ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, "Ativos"): **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

XI. As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

XII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

XIII. A Classe não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo-Alvo e/ou Ativos Financeiros.

XIV. É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

XV. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

XVI. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

XVII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira (exceto imóveis), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

XVIII. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e

c) o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

XIX. Para efeito do disposto no item XV acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que

pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

XX. O comunicado a que se refere o item acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

XXI. O limite a que se refere o inciso (c) do item XV acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item XVI acima.

XXII. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; **(ii)** de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

XXIII. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas da Classe devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas devem ser canceladas.

B. Cotas

I. A Classe será inicialmente composta por Cotas divididas em 02 (duas) subclasses: (i) as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente).

I.1. A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais), observando-se ainda a proporção mínima de 20% (vinte por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas na Classe.

I.2. Até o último Dia Útil de cada mês ("Data de Verificação do Índice de Subordinação"), a Gestora deverá apurar o índice de subordinação entre as Cotas B e o patrimônio líquido da Classe, a ser calculado pelo (i) somatório do valor patrimonial de todas as Cotas B integralizadas, dividido pelo (ii) patrimônio líquido da Classe, tendo como base o último informe mensal divulgado pelo Fundo, observado que referido índice deverá corresponder:

(a) durante o encerramento da primeira oferta pública de Cotas da Classe até o 5º (quinto) mês (inclusive) contado do referido encerramento ("Período Inicial"), a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) ("Índice de Subordinação Inicial"); e

(b) a partir do 6º (sexto) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas da Classe, a 15% (quinze por cento) ("Índice de Subordinação Mínimo" e, em conjunto com o Índice de Subordinação Inicial, "Índice de Subordinação").

I.3. Caso, por qualquer motivo, durante o Período Inicial, o Índice de Subordinação Inicial seja desenquadrado, a Gestora poderá após a apuração do desenquadramento na Data de Verificação do Índice de Subordinação, deliberar por realizar nova emissão de Cotas B em quantidade necessária para reestabelecer o Índice de Subordinação Inicial, observado o Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação.

I.4. Em caso de desenquadramento do Índice de Subordinação, a Gestora deverá tomar providências para que o Índice de Subordinação seja recomposto em até 3 (três) meses contados da Data de Verificação do Índice de Subordinação na qual foi apurado o referido desenquadramento ("Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação").

I.5. Caso, por qualquer motivo, após o Período Inicial, o Índice de Subordinação Mínimo seja desenquadrado, a Gestora deverá após a apuração do desenquadramento na Data de Verificação do Índice de Subordinação, deliberar **(a)** por realizar nova emissão de Cotas B em quantidade necessária para reestabelecer o Índice de Subordinação Inicial, as quais deverão ser integralizadas até o término do Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação; e **(b)** em caso de não recomposição do Índice de Subordinação Mínimo nos termos do item "(a)" acima, realizar a amortização de Cotas A em montante suficiente para o Índice de Subordinação Mínimo seja recomposto. A amortização de Cotas A nos termos do item (b) acima deverá ocorrer no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de encerramento do Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação ("Prazo Adicional para Recomposição do Índice de Subordinação").

I.6. Caso o Índice de Subordinação não seja recomposto no Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação ou até o limite do Prazo Adicional para Recomposição do Índice de Subordinação, quando aplicável, a Administradora deverá convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a liquidação da Classe.

I.5. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Administradora em nome da Classe.

Cotas A

I.6. As Cotas A terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.

Cotas B

I.7. As Cotas B terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.

I.8. Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas das subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, **(a)** limitadas ao montante máximo de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões), considerando o montante a ser captado no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe ("Capital Autorizado para Novas Emissões"), observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no item I.2. acima, ou, **(b)** sem limitação, para fins de recomposição do Índice de Subordinação ("Capital Autorizado para Recomposição" e, em conjunto com o Capital Autorizado para Novas Emissões, "Capital Autorizado"), em qualquer caso sendo assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

I.9. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base, preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

I.10. Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

I.11. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

I.12. No caso de novas emissões de Cotas da Classe, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou à Administradora, no instrumento de deliberação que aprovar a emissão, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

I.13. Os procedimentos para exercício do eventual direito de preferência devem ser realizados respeitando o

prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis para exercício do direito de preferência, pelos meios operacionalmente viáveis, observados os prazos e demais procedimentos aplicáveis.

I.14. Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("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 da respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

I.15. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na Seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento ("Tributação Aplicável"), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

C. Distribuição de Rendimentos

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Montante Mínimo de Distribuição"), com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

II. Ao longo de cada semestre, o lucro auferido apurado segundo o regume de caixa, poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à divulgação dos dividendos de forma total ou parcial, em qualquer percentual observado que, na data de distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único da Lei 8.668. Considera-se como dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

III. O Montante Mínimo de Distribuição será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente, conforme observados no item II poderão não atingir o referido percentual mínimo.

IV. A divulgação dos dividendos será realizada no último dia útil do mês subsequente ao mês de competência da apuração do lucro auferido, apurado pelo regime de caixa.

V. Farão jus aos rendimentos de que trata os itens I e II acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante à data de divulgação da distribuição de rendimento.

VI. O lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que exceda o Montante Mínimo de Distribuição e que não tenha sido distribuído conforme observado no item II poderão ser utilizados pela Gestora, em comum acordo com a Administradora para formação de uma reserva de contingências para pagamento de despesa extraordinárias, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (a) de deliberação dos cotistas; (b) liquidação da Classe.

VII. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, sem prejuízo da situação prevista no item VIII. Abaixo:

(a) Distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definidos no Apêndice A), acumulado até o último dia útil do mês de competência de pagamento dos lucros auferidos, apurados pelo regime de caixa; e

(b) O saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento de rendimento das Cotas B.

VIII. Em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, serão destinados da seguinte forma:

(a) Pagamento da Rentabilidade Adicional Cotas A (conforme definida no Apêndice A);

(b) 80% (oitenta por cento) do saldo remanescente após o pagamento do subitem (a) acima serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização e/ou resgate das Cotas A, até o limite do valor de integralização das Cotas A acrescido da Rentabilidade Alvo Cotas A e deduzidos de eventuais amortizações e rendimentos distribuídos, ocasião em que as Cotas A serão resgatadas. Em caso de amortização, a amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Cotas A exceto na ocasião da venda do último Imóvel integrante do patrimônio da Classe;

(c) 20% (vinte por cento) do saldo remanescente após o pagamento do subitem (b) acima serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização e/ou resgate das Cotas B, observada a Taxa de Performance. Em caso de amortização, a amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Cotas B exceto na ocasião da venda do último Imóvel integrante do patrimônio da Classe; e

(d) após o resgate das Cotas A, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas B.

IX. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

X. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

XI. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

D. Taxas e outros Encargos

I. A Classe está sujeita à taxa global equivalente 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização, para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração") e à Gestora ("Taxa de Gestão").

II. A Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 14.000,00 (catorze mil reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor ("Taxa Mínima").

III. A Taxa Global e a Taxa Global máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração e gestão das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

IV. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: https://www.bgrasset.com.br ("Sumário de Remuneração").

V. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o prazo de duração do da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

VI. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração, à taxa máxima de custódia e à taxa de escrituração, conforme o caso, refletem a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe.

Taxa de Performance

Não será devida taxa de performance pelas Cotas A. A taxa de performance devida pelas Cotas B é aquela definida no respectivo Apêndice B.

Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

I. A título de Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração de Cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, provisionados mensalmente à razão de 1/12 (doze avos) em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes. A taxa prevista neste item terá o piso mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais.

II. As taxas de custódia e escrituração devidas pela Classe ao Custodiante e ao Escriturador ("Taxa de Custódia" e "Taxa de Escrituração", respectivamente) estão incluídas na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos no âmbito da Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

Taxa Máxima de Distribuição e Outras Disposições

I. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição").

II. Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.bgrasset.com.br

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa Global será calculada linearmente e provisionada à base de 1/12 e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que o serviço foi prestado.

II. A Taxa Global será calculada com base no valor contábil do patrimônio líquido da Classe apresentado no último informe mensal divulgado na CVM no mês em que o serviço foi prestado.

III. Os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de

atualização.

IV. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

V. No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

VI. Caso a Assembleia de Cotistas delibere e aprove a destituição da Gestora sem Justa Causa (conforme definido abaixo), a Classe deverá notificar a Gestora a respeito da destituição mediante notificação prévia de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias ("Período de Aviso Prévio").

VII. Durante o Período de Aviso Prévio, a Gestora deverá exercer suas funções normalmente como gestora de recursos da Classe e receber taxa de gestão até o final do Período de Aviso Prévio, ocasião em que a nova gestora assumirá a gestão da carteira da Classe.

VIII. Para fins deste Regulamento, "Justa Causa": significa, em relação à Gestora, (1) (a) uma decisão judicial (ainda que de primeira instância) e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões no prazo legal aplicável: (i) reconhecendo a prática ou constatação de atos, por parte da Gestora, com má-fé, dolo, negligência, desvio de conduta, fraude ou violação substancial de suas obrigações nos termos deste Regulamento, do acordo operacional do Fundo formalizado com a Gestora para regular a atividade de gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM; (ii) contra a Gestora apontando a prática de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas; (iv) contra a Gestora apontando violação ao dever de lealdade; e/ou (v) contra a Gestora relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; ou (2) descredenciamento permanente pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (3) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, incluindo aqueles previstos na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101.

IX. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance

incidente sobre os valores pagos aos Cotistas de Cotas B, conforme regras estabelecidas no respectivo Apêndice. Não será devida taxa de performance pelas Cotas A.

X.Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Negociação das Cotas

I. Negociação de Cotas: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

II. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

III.A transferência de titularidade das Cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelos distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à subclasse aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

IV. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diário.

F. Integralizações, Aplicação, Amortização e Resgate

I. Integralização: A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

I.1 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

I.2 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, 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 documento de aceitação da oferta.

II. Amortização: A Classe poderá, mediante instrução da Gestora, realizar amortização de Cotas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e

liquidação das Cotas A e das Cotas B, previstas neste Regulamento.

II.1 Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização da respecitiva parcela de amortização.

III. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas apenas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

III.1. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

IV. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

IV.1. No caso de venda da totalidade dos Imóveis pela Classe, a liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após alienação da totalidade dos Ativos integrante do patrimônio da Classe.

IV.2. Caso o Fundo não consiga alienar integralmente os Ativos até o final do Prazo de Duração, a Administradora convocará uma Assembleia Especial de Cotistas com intuito de os Cotistas deliberarem sobre tal alienação, com a consequente liquidação do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas. A integralização de Cotas poderá ser realizada em bens e direitos, observado que a integralização mediante entrega de bens e direitos deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

V.1 Os bens e direitos utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

V.2 A efetiva integralização ao patrimônio da Classe dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento da respectiva distribuição.

V.3 A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão da Classe, sendo certo que tal integralização em bens e direitos

ocorrerá fora do ambiente da B3.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Não será admitida a utilização de Ativos Financeiros na integralização ou resgate de Cotas.

VII. Tendo em vista que o objetivo da Classe é investir, primordialmente, nos Ativos-Alvo, a Classe poderá dispensar o reembolso previsto no §1º do art. 119 da Resolução CVM nº 175/22, mediante aprovação prévia da CVM, no caso de cotistas dissidentes em operações de reorganização, tais como transformação, incorporação, fusão ou cisão, tendo em vista que os Ativos-Alvo podem ser considerados ativos ilíquidos, de forma que o pedido de reembolso nos termos e prazos especificados no §2º do art. 119 da Resolução CVM nº 175/22 poderá ser incompatível com a estratégia de investimento da Classe.

G. Responsabilidade dos Cotistas

I. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e nos respectivos Documentos de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou Compromisso de Investimento assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial

I. A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

II. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

III. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

IV. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

V. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) no caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previsos nesta seção, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções de gestor da carteira da Classe. A Administradora

deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; e (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

VI. Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

VII. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

VIII. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

IX. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia 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 integrantes do patrimônio da Classe.

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

XI. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos- Alvo ou Ativos Financeiros poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos Financeiros que componham o portifólio do Fundo.

XII. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade

fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XIII. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

XIV. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

XV. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

XVI. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

XVII. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

XVIII. No caso de renúncia da Administradora, esta 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.

XIX. As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

II. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do FUNDO e/ou da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

III. Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo, o Administrador imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo ao Gestor, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

IV. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

V. Se, após a adoção das medidas previstas no item III acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "III." acima será facultativa.

VI. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

VII. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

VIII. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

IX. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

X. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

XI. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

XII. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

XIII. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175

J. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada: Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da realização da respectiva Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de

Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

III. Conforme indicação da Gestora, a liquidação da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas, em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

IV. Será permitida a liquidação da Classe ou das respectivas subclasses mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos da Classe para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

V. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

VI. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

VII. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos

Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: //www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação.

L. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

II. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Apêndice A

Apêndice das Cotas da Subclasse A de Emissão da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Subclasse A")	
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Prazo:** 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia.

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

I. As Cotas da subclasse "A" ("Cotas A") terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definida abaixo);

(ii) Rentabilidade-Alvo: a Classe buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A ("Rendimentos Prioritários Cotas A") acrescido exponencialmente de percentual correspondente à variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a primeira data de integralização das Cotas A ("Atualização Monetária das Cotas A", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas A, simplesmente "Rentabilidade-Alvo Cotas A"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas A, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas A, a partir da data do respectivo pagamento;

(iii) para fins do item "ii" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas A, rendimentos suficientes para que as Cotas A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A;

(iv) os Rendimentos Prioritários Cotas A deverão ser pagos aos detentores de Cotas A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade-Alvo Cotas A sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

(v) Rentabilidade Adicional: no caso de alienação dos Imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os Cotistas detentores de Cotas A farão jus ao recebimento de rentabilidade adicional equivalente a 15% (quinze por cento) do ganho de capital da Classe na alienação dos Imóveis, calculado considerando a diferença entre o valor de

aquisição e o valor de venda dos Imóveis, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação ("Rentabilidade Adicional Cotas A"), não sendo devida a Rentabilidade Adicional Cotas A em caso de amortização total ou resgate integral das Cotas A;

(vi) Em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, 80% (oitenta por cento) dos recursos líquidos recebidos com a venda (já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação), após o pagamento da Rentabilidade Adicional Cotas A, serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas A, de acordo com as condições estabelecidas no item VIII da seção "C" do Anexo I deste regulamento. Em caso de amortização, a amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Cotas A exceto na ocasião da venda do último Imóvel integrante do patrimônio da Classe;

A RENTABILIDADE QUE A COTA A BUSCARÁ ATINGIR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DA CLASSE, DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DA CLASSE.

(vii) As Cotas A poderão ser amortizadas a qualquer momento, a exclusivo critério da Gestora, sem incidência de prêmio, desde que seja divulgado comunicado ao mercado com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da amortização extraordinária sobre a realização da referida amortização extraordinária, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Cotas A, exceto após a venda do último Imóvel integrante do patrimônio da Classe.

(viii)O valor unitário das Cotas A será calculado diariamente, devendo corresponder ao Patrimônio Líquido da subclasse "A" dividido pelo número de Cotas A em circulação, conforme a fórmula abaixo:

$$VCA_{t-1} = \frac{\text{PLCont}A_n}{\text{QuantCotas}A_n}$$

Onde:
VCA_t é o valor unitário da Cota A calculado na data "$_t$";
$PLContA_n$ é o capital integralizado na subclasse "A" no Dia Útil (considerando a totalidade de recursos pagos ou aportados pelos Cotistas das Cotas A) e acrescido da Rentabilidade-Alvo Cotas A, deduzindo os rendimentos efetivamente pagos e as amortizações realizadas em relação às Cotas A;
$QuantCotasA_n$ é o número de Cotas A em circulação.

B. Ambiente de Negociação das Cotas A

I. As Cotas A serão admitidas (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA (**"MDA"**), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3;

e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

C. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas A

Taxa Global e Taxa de Performance

I. As Cotas A se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento.

II. Taxa de Performance: Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas A.

Apêndice B

Apêndice das Cotas da Subclasse B de Emissão da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BGR GALPÕES LOGÍSTICOS I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Subclasse B")	
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Prazo:** 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais um ano, a critério da Gestora, sem a necessidade de deliberação pela Assembleia.

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

I. As Cotas da subclasse "B" ("Cotas B") terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(ii) terão seu valor unitário calculado diariamente para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento e seu Anexo;

(iii) podem ser integralizadas em bens e direitos, observado o disposto no Regulamento e no seu Anexo, sendo certo que a integralização em bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3;

(iv) em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, 20% (vinte por cento) dos recursos líquidos recebidos com a venda, após o pagamento da Rentabilidade Adicional das Cotas A, serão destinados para pagamento de rendimento, amortização ou resgate das Cotas B, de acordo com as condições estabelecidas no item VIII da seção "C" do Anexo I deste Regulamento, observada a Taxa de Performance. Em caso de amortização, a amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Cotas B exceto na ocasião da venda do último Imóvel integrante do patrimônio da Classe;

(v) caso os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento;

(vi) As Cotas B poderão ser amortizadas a qualquer momento, a exclusivo critério da Gestora, sem incidência de prêmio, desde que observada a Razão Mínima de Subordinação e a ordem de prioridade de pagamento prevista no Anexo da Classe, desde que seja divulgado comunicado ao mercado com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da amortização extraordinária sobre a realização da referida amortização extraordinária;

(vii) O valor unitário das Cotas B será calculado diariamente, devendo corresponder ao Patrimônio Líquido da Classe (i) deduzido do valor das Cotas A em circulação; (ii) dividido pelo número de Cotas B em circulação na respectiva data de cálculo, conforme a fórmula abaixo:

$$VCB_t = \frac{PLCont_n - PLContA_n}{QuantCotasB_n}$$

Onde:

VCB_t é o valor unitário da Cota B calculado na data "$_t$";

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido da Classe no Dia Útil (considerando a totalidade de recursos pagos ou aportados pelos Cotistas das Cotas A e das Cotas B);

$PLContA_n$ conforme definido no Apêndice A; e

$QuantCotasB_{é}$ é o número de Cotas B em circulação.

B. Ambiente de Negociação das Cotas B

II. As Cotas B serão admitidas (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA (**"MDA"**), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3

C. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas B

Taxa Global e Taxa de Performance

I. As Cotas B se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas da Classe, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento.

I. Taxa de Performance: Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo I do Regulamento, a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas B, incidente sobre os valores pagos aos Cotistas de Cotas B que vierem a exceder o somatório dos valores integralizados das Cotas B, acrescido da rentabilidade de 15% (quinze por cento) ao ano ("Benchmark da Cota B"), calculados desde a data da respectiva integralização, a qual será provisionada e paga por ocasião da venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe ou da liquidação da Classe ("Taxa de Performance"), respeitada a ordem de prioridade descritra no item VII do Capítulo "C. Distribuição de Rendimentos" do Anexo I do Regulamento.

II. Os valores a serem distribuídos em razão do pagamento de rendimentos, amortização ou resgate das Cotas B serão pagos:

a) Primeiramente aos Cotistas detentores das Cotas B, até que os valores por eles recebidos sejam equivalentes ao somatório dos valores integralizados nas Cotas B, acrescido pela variação do Benchmark Cotas B; e

b) Após o pagamento previsto no item "i" acima: (a) 80% (oitenta por cento) para os Cotistas detentores das

Cotas B; e (b) 20% (vinte por cento) para a Gestora, a título de Taxa de Performance.