

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO
SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ n.º 46.449.786.0001-20**

Pelo presente instrumento particular, BANCO DAYCOVAL S.A., sociedade com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1793, CEP: 01311-200, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador”), na qualidade de Administradora do SPECIALE BLUE REAL ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito do CNPJ sob o nº 46.449.786.0001-20 (“Fundo”).

CONSIDERANDO QUE:

- I. O Administrador, por ato particular datado de 01 de novembro de 2022, deliberou acerca das características da 1ª (primeira) oferta de cotas de emissão do fundo (“1ª Emissão”);
- II. O Administrador, no dia 08 de agosto de 2023, solicitou a Listagem e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”);
- III. O Administrador, visando o cumprimento das exigências da B3 no âmbito do Pedido de Listagem e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, deseja alterar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como consolidar o Suplemento.

RESOLVE:

- a) Alterar o artigo 9 do Regulamento para incluir previsão do público-alvo em que a oferta da 1ª emissão, passando a vigorar conforme abaixo:

“Art. 9. A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá na primeira emissão de Cotas (conforme abaixo definidas), o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476/09”), destinada a investidores profissionais podendo ser (i) aumentado em virtude do lote adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela ADMINISTRADORA, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Único – As demais condições para emissões de Cotas serão definidas por meio de ato da ADMINISTRADORA ou pela deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, conforme o caso, observada a hipótese de novas emissões de Cotas de acordo com o Capital Autorizado (conforme definido abaixo).”

- b) Alterar o artigo 14 do Regulamento para (i) adequar as menções de realização de novas ofertas no âmbito da ICVM 400 e 476, tendo em vista que as novas ofertas realizadas a partir de janeiro de 2023, devem seguir os termos da resolução CVM 160; (ii) informar que a integralização das

novas cotas em bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3; (iii) adotar a definição padrão de "Dias Úteis", qual seja, qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais e aqueles sem expediente na B3, passando a vigorar conforme abaixo:

"Art. 14 – Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo GESTOR, a realizar novas emissões de Cotas, sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência aos Cotistas, observado que o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do FUNDO será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), observado que a 1ª Emissão de Cotas do FUNDO não se encontra contemplada neste montante ("Capital Autorizado"). Ainda, observa-se que:

§1º – O ato que aprovar a emissão de Novas Cotas, seja por meio de deliberação da Assembleia Geral, seja na forma prevista no caput deste artigo 14, deverá dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da Nova Emissão; ou ainda, (iv) valor apresentado pelo GESTOR e aprovado pela ADMINISTRADORA, com base na viabilidade das novas Cotas;*
- (ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;*
- (iii) As Cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;*
- (iv) Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo FUNDO com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;*
- (v) É permitido a ADMINISTRADORA, por recomendação do GESTOR, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;*
- (vi) Nas emissões de Cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (ii) juros mensais de 1% (um por cento), (iii) todas as despesas previstas no §11º do artigo 12 acima;*

(vii) Após constituição em mora do Cotista que não integralizou as Cotas subscritas, a ADMINISTRADORA, deverá, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, (i) promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição como título executivo, (ii) vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial, e/ou (iii) cancelar as Cotas não integralizadas pelo referido Cotista e realizar uma Nova Emissão de Cotas do FUNDO, observado sempre o artigo 13 deste Regulamento. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao FUNDO;

(viii) Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, ou com a Nova Emissão de Cotas, conforme o caso, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica a ADMINISTRADORA autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e

(ix) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§2º – A integralização das Cotas na Nova Emissão também poderá ser realizada por meio da integralização de bens e direitos, a qual deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo previsto no Compromisso de Investimento, sendo que neste caso a integralização em ativos ocorrerá fora do ambiente de bolsa de valores, observadas ainda as demais regras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável para integralização com bens e direitos.

§3º – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um feriado, nos termos do §3º, da alínea “iv” do artigo 14 deste Regulamento, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

(i) Nas futuras emissões de Cotas, fica assegurado aos Cotistas que tiverem cotas subscritas e integralizadas na data base definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, o direito de preferência na subscrição dessas novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e regulamentação aplicável;

(ii) Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso aplicável;

(iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes; e

(iv) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado “Dia Útil”: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

§ 4º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da data da subscrição. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer fora do ambiente de bolsa de valores.”

- c) Incluir a previsão de encargos de fundo, passando o artigo 54 do Regulamento a vigorar conforme abaixo; e

“DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 54. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- I. Taxa de Administração;*
- II. Taxa de Performance;*
- III. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;*
- IV. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;*
- V. Gastos da distribuição primária de cotas, inclusive a remuneração da instituição intermediária líder das ofertas públicas de cotas que o FUNDO venha a promover, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;*
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;*
- VII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;*
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;*
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;*
- X. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;*
- XI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso III do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;*
- XII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;*
- XIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;*
- XIV. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;*
- XV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;*
- XVI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;*
- XVII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;*
- XVIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;*
- XIX. Despesas com o registro de documentos em cartório; e*

§1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo ADMINISTRADOR nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.”

- d)** Alterar o artigo 16 do Regulamento para prever que os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, passando a vigorar conforme abaixo:

“Art. 16 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A ADMINISTRADORA apurará mensalmente os resultados do FUNDO, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos Cotistas, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês da Data de Apuração, o resultado auferido pelo FUNDO, b a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

§ 2º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento: (i) das alienações dos Imóveis, (ii) de rendimentos dos Ativos Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência (a seguir definida), e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO.

§ 3º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.”

- e) Reformular o inteiro teor do Regulamento, o qual passará a vigorar na forma do anexo deste instrumento, a partir de **21 de julho de 2023**, contemplando as alterações citadas nos itens acima.

São Paulo, 21 de agosto de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.
Administrador

