



**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR)
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ N.º em constituição

Pelo presente instrumento particular, **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”), em conjunto com a **BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 55.649.229/0001-43 (“**Gestor**”), **RESOLVEM:**

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“**Lei 8.668**”) e das demais disposições legais aplicáveis, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE PERMUTA FINANCEIRA LOTE5 (SENIOR) RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Classe Única**”), conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo I deste instrumento (“**Regulamento**”).
2. Determinar que a Classe Única será destinada ao público qualificado;
3. Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora/cogestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
4. Aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste instrumento, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;
5. Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas par prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

(a) **Custodiante: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada; e





(b) **Escriturador: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.

6. Submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;

7. Aprovar a distribuição pública das cotas da Classe Única da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Cotas**”, “**1ª Emissão**”, “**Resolução 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos das alíneas abaixo:

(a) Data da Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;

(b) Quantidade Inicial: inicialmente, serão ofertadas 1.600.000 (um milhão e seiscentos milhões) de Cotas;

(c) Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais);

(d) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais);

(e) Forma de Colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;

(f) Coordenador: o Administrador, acima qualificado (quando nesta qualidade, “**Coordenador Líder**”);

(g) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução 160;

(h) Possibilidade de Distribuição Parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitados os respectivos montantes mínimos, correspondentes a, respectivamente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o respectivo Montante Mínimo (“**Distribuição Parcial**”).

(i) Público-alvo da Oferta: investidores qualificados, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidor**”);

(j) Chamadas de Capital: a Oferta não contará com o procedimento de liquidação junto à B3 sendo que a integralização das Cotas será realizada conforme chamadas de capital a serem realizadas conforme determinação do Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo;

(k) Lote Adicional e Lote Suplementar: a Oferta não contará com Lote Adicional e Lote Suplementar;





(l) Investimento Mínimo por Investidor: 10 (dez) Cota(s), totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais);

(m) Período de Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução 160; e

(n) Custos da Oferta: os custos da Oferta serão arcados pela Classe Única.

8. Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019 e será enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 51 da Resolução 175.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

DocuSigned by:

Antonella Amaral

271E989F8DAF49E...

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Assinado por:

Pedro Florêncio de Abreu e Silva

A711F8BAA4DF4A0...

BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestor





ANEXO I

