



## PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

# BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 49.592.781/0001-40

ADMINISTRADO PELA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Leblon, CEP 22.440-032, Rio de Janeiro - RJ

COM GESTÃO DA

## BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ Nº 22.982.196/0001-08

Rua Gumerindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, São Paulo - SP

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE,

# R\$ 142.600.000,00

(cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais)



Código ISIN: BRBLOGCTF001  
Código de Negociação: BLOG11  
Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/049, em 27 de fevereiro de 2024  
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa - Híbrido

O BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por sua atual administradora XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de Junho de 2009 ("Administradora"), realiza uma oferta pública inicial de distribuição de, inicialmente, 14.260.000 (quatorze milhões, duzentas e sessenta mil) cotas da classe única do Fundo ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) por cada Cota ("Preço de Emissão"). A Oferta contará com a cobrança de Custo Unitário de Distribuição (conforme definido abaixo), apurada com base nos custos estimados da Oferta, de forma que, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar o Custo Unitário de Distribuição ao valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por cada Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), de maneira que, cada Cota subscrita custará no total R\$10,00 (dez reais), aos respectivos subscritores, sendo considerada a soma do Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Subscrição"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de Julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sendo que a Oferta terá o valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, representado por 30.000 (trinta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até 3.565.000 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil) Cotas adicionais ("Lote Adicional"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 35.650.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo Preço de Subscrição das Cotas inicialmente ofertadas ("Montante Adicional da Oferta"). Haverá valor mínimo de aplicação em Cotas, sendo que cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 (dez) Cotas, perfazendo o valor mínimo de R\$ 100,00 (cem reais) considerando o Custo Unitário de Distribuição, não havendo valor máximo de aplicação por investidor em Cotas, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas ofertadas ("Aplicação Mínima Inicial").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Ato da Administradora para Constituição do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela então administradora do Fundo, MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, bloco 1, 5º andar (parte), bairro Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("MAF"), em 13 de fevereiro de 2023, bem como foi aprovada a primeira versão do regulamento do Fundo ("Ato da Administradora"). O regulamento do Fundo foi alterado por meio do "Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela MAF enquanto instituição administradora do Fundo, sendo substituída pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("BRL Trust") e "BRL Trust", respectivamente). A BRL Trust renunciou à função de instituição administradora do Fundo, sendo substituída pela Administradora no mesmo ato, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela BRL Trust e pela Gestora em 13 de dezembro de 2023, ("2ª IPA"). A versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), assim como as condições vigentes da Oferta foram aprovadas por meio do "Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora e pela Gestora em 10 de janeiro de 2024 ("3ª IPA"). A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3") e da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificada, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas ("Escriturador"), conforme o caso; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, operacionalizado pela B3, após a divulgação do anúncio de encerramento da distribuição das Cotas, nos termos da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"). As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada, nos termos do Regulamento, de forma ativa e discricionária pela BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumerindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01.449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 ("Gestora" ou "BlueCap").

O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Cotas e, portanto, poderão perder a parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, e vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do referido Fundo. Os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 11 a 30 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 11 A 30. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTA SEÇÃO. ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM INTEGRALMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA"). ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA OU PARCIAL ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À ADMINISTRADORA, À GESTORA E À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA TANTO DESTA SEÇÃO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA SEÇÃO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

ADMINISTRADORA DO FUNDO



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



GESTORA DO FUNDO



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



A data deste Prospecto Definitivo é 27 de fevereiro de 2024





## ÍNDICE

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>2.</b> | <b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>  | <b>1</b>  |
| 2.1.      | Breve descrição da oferta .....  | 2         |
| 2.2.      | Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....  | 2         |
| 2.3.      | Identificação do público-alvo .....  | 3         |
| 2.4.      | Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....  | 3         |
| 2.5.      | Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....   | 4         |
| 2.6.      | Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....   | 4         |
| 2.7.      | Quantidade de cotas a serem ofertadas.....   | 5         |
| <b>3.</b> | <b>DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1.      | Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....   | 7         |
| 3.2.      | Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....  | 8         |
| 3.3.      | No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....   | 9         |
| <b>4.</b> | <b>FATORES DE RISCO .....</b>  | <b>11</b> |
| 4.1.      | Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....  | 12        |
| <b>5.</b> | <b>CRONOGRAMA .....</b>  | <b>31</b> |
| 5.1.      | Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo.....  | 32        |
| 5.1.1.    | As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta.....  | 32        |
| 5.1.2.    | Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. .... | 33        |
| <b>6.</b> | <b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>   | <b>34</b> |
| 6.1.      | Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....   | 35        |
| 6.2.      | Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....  | 35        |



|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 6.3.       | Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....   | 35        |
| 6.4.       | Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação. ....  | 35        |
| <b>7.</b>  | <b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>   | <b>36</b> |
| 7.1.       | Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....   | 37        |
| 7.2.       | Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....   | 37        |
| 7.3.       | Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....   | 37        |
| <b>8.</b>  | <b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>   | <b>40</b> |
| 8.1.       | Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida .....   | 41        |
| 8.2.       | Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....  | 42        |
| 8.3.       | Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....  | 42        |
| 8.4.       | Regime de Distribuição .....  | 42        |
| 8.5.       | Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa.....   | 42        |
| 8.6.       | Admissão à negociação em mercado organizado.....  | 44        |
| 8.7.       | Formador de mercado.....  | 44        |
| 8.8.       | Contrato de estabilização, quando aplicável.....  | 44        |
| 8.9.       | Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....  | 44        |
| <b>9.</b>  | <b>VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>   | <b>45</b> |
| 9.1.       | Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos logísticos e/ou industriais que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração... ..   | 46        |
| <b>10.</b> | <b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>  | <b>47</b> |
| 10.1.      | Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta. ....   | 48        |
| <b>11.</b> | <b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>   | <b>49</b> |
| 11.1.      | Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução..... | 50        |
| 11.2.      | Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões  |           |



|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
|                     | (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....   | 53        |
| <b>12.</b>          | <b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>  | <b>56</b> |
| 12.1                | Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência ..... | 57        |
| <b>13.</b>          | <b>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>  | <b>58</b> |
| 13.1.               | Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....   | 59        |
| 13.2.               | Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possa por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....                       | 60        |
| <b>14.</b>          | <b>IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>  | <b>61</b> |
| 14.1.               | Administradora e Gestora .....   | 62        |
| 14.2.               | Assessores Envolvidos na Oferta .....  | 62        |
| 14.3.               | Auditor Independente .....   | 62        |
| 14.4.               | Declarações .....  | 62        |
| 14.5.               | Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado .....   | 63        |
| 14.6.               | Declaração atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto .....  | 63        |
| <b>15.</b>          | <b>OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>  | <b>64</b> |
| 15.1.               | Deliberação de Conflito de Interesses em Assembleia Geral .....  | 65        |
| 15.2.               | Tributação .....   | 65        |
| 15.3.               | Definições .....   | 68        |
| <b>ANEXOS .....</b> |  | <b>78</b> |
| ANEXO I             | - Ato da Administradora .....  | 79        |
| ANEXO II            | - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160) .....   | 143       |
| ANEXO III           | - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento .....   | 207       |
| ANEXO IV            | - Estudo de Viabilidade .....  | 210       |
| ANEXO V             | - Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160) .....  | 222       |
| ANEXO VI            | - Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160) .....   | 226       |
| ANEXO VII           | - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder (Art. 24 da Resolução CVM 160) .....   | 230       |
| ANEXO VIII          | - Material Publicitário da Oferta .....  | 234       |



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



## 2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Anexo Normativo**”), nos termos e condições do regulamento do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40, administrado por **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**Administradora**”), constituído por sua então administradora, **MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42 em 13 de fevereiro de 2023, por meio do “**Ato da Administradora para Constituição do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário**” (“**Ato da Administradora**” e “**Fundo**”, respectivamente), do “**Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário**”, que aprovou alterações às condições da Oferta e instituiu a versão vigente do regulamento do Fundo, (“**4º IPA**”), e do “**Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Classe Única do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário**” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser celebrado entre a **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, (“**Gestora**”), em nome do Fundo, e o Coordenador Líder.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, inciso (b), da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”).

## 2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo (“**Cotistas**” e “**Assembleia Geral de Cotistas**” respectivamente); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo (“**Patrimônio Líquido**”); (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa, sendo integralizadas à vista e em moeda corrente nacional ou mediante Chamada de Capital, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia



Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 3º, do artigo 9º do Anexo Normativo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, (“Lei 8.668”) e observado o disposto no artigo 5º, §7º, inciso II da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

### 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados” ou “Investidores”, respectivamente).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Nos termos da regulamentação em vigor, **não poderá** ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta (conforme definido abaixo).

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Primeira Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“Pessoas Vinculadas”).

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário no ambiente do Escriturador e por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 e no ambiente do Escriturador, conforme o caso. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 e do Escriturador poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

As Cotas poderão ser negociadas a Investidores Qualificados no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) da Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) da CVM; e (e) da B3; e após a obtenção



da autorização da B3 e do Escriturador, conforme o caso, para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. A negociação das Cotas ao público investidor no geral no mercado secundário, está sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

### **2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira Emissão, é equivalente a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos), sem considerar a Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Emissão”).

Será cobrado o Custo Unitário de Distribuição no valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Cota, equivalente a 0,98% (noventa e oito décimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento de despesas relacionadas à Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo. Caso, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, seja verificado que o valor total arrecadado com a Custo Unitário de Distribuição é insuficiente para cobrir a totalidade dos custos da Oferta, os recursos obtidos com o pagamento da Custo Unitário de Distribuição pelos Investidores quando da subscrição das Cotas serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração do Coordenador Líder, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo.

Assim, o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Cota, acrescido da Custo Unitário de Distribuição, totalizando R\$ 10,00 (dez reais) por Cota. Este valor será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Custo Unitário de Distribuição das Cotas para a Primeira Emissão, está incluído no Preço da Subscrição.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

### **2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da oferta é de, inicialmente, R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (“Montante Inicial da Oferta”), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), observadas as disposições dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas, durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo), poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição ou da ordem de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), e o número de Cotas inicialmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição ou da ordem de investimento. Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta não poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial (conforme definido abaixo).

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 3.565.000 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil) Cotas (“Lote Adicional”).



As Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas até a data do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação nos termos da Primeira Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, deverá ser realizado(a): (i) o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) a liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item “(i)” acima.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

### **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas**

A Oferta de Cotas será de, inicialmente, 14.260.000 (quatorze milhões, duzentas e sessenta mil) Cotas, pelo Preço de Subscrição, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista ou por meio de Chamadas de Capital, nos termos do documento de aceitação da oferta, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação da Oferta”).



### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, de forma que, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 54 deste Prospecto, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo.

Os recursos líquidos da presente Oferta, serão utilizados prioritariamente, para aquisição dos ativos, a seguir definidos: (i) condomínio logístico situado na região metropolitana de Fortaleza, no estado do Ceará, com aproximadamente 23.000 m<sup>2</sup> de ABL, possui como locatário indústria do setor têxtil (“Imóvel 1”); (ii) condomínio logístico situado na região metropolitana de Recife, estado de Pernambuco, com aproximadamente 63.000 m<sup>2</sup> de ABL, possui como locatários empresas do setor alimentício (“Imóvel 2”); (iii) condomínio logístico situado na cidade de Camaçari, no estado da Bahia, com aproximadamente 31.000 m<sup>2</sup> de ABL, possui como locatário empresa do setor de varejo de roupas (“Imóvel 3” e, em conjunto com o Imóvel 1 e o Imóvel 2, os “Ativos Alvo da Primeira Emissão”).

| CityGate     | ESTADO     | ÁREA (mil M <sup>2</sup> ) |              | LOCAÇÃO MENSAL      | VALORES       |                    | VACÂNCIA |
|--------------|------------|----------------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------------|----------|
|              |            | Terreno                    | ABL          | R\$ /m <sup>2</sup> | IMÓVEL R\$ MM | R\$ M <sup>2</sup> | %        |
| Fortaleza    | Ceará      | 102,4                      | 23           | 18,0                | 43            | 1.872,10           | 0        |
| Recife       | Pernambuco | 130,2                      | 63,2         | 18,0                | 160           | 2.530,00           | 0        |
| Camaçari     | Bahia      | 47,7                       | 31           | 23,8                | 86            | 2.771,40           | 0        |
| <b>TOTAL</b> |            | <b>280,3</b>               | <b>117,2</b> |                     | <b>289</b>    | <b>2.465,80</b>    |          |

O valor estimado, em cotas, para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão é de R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais), correspondente a aproximadamente 100% (cem por cento) do Valor Total da Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

As aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão estarão sujeitas a determinadas condições precedentes técnicas e jurídicas para sua conclusão.

#### Descrição dos Ativos Alvo

Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, as características precisas e detalhadas dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Gestora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

As aquisições pretendidas pelo Fundo, conforme o caso, estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme indicado acima; (ii) à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; e (iii) à realização da presente Oferta.



Os Ativos Alvo da Primeira Emissão não serão adquiridos de partes relacionadas das instituições participantes da Oferta e/ou da Administradora e/ou da Gestora, de modo que sua aquisição não configure hipótese de conflito de interesse.

Os recursos também serão utilizados no pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Caso sejam emitidas as Novas Cotas do Lote Adicional, os recursos recebidos pelo Fundo em decorrência da integralização das Novas Cotas do Lote Adicional serão utilizados da seguinte forma: (i) para a aquisição de outros ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, incluindo investimento nas Aplicações Financeiras, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo; (ii) pagamento antecipado parcial ou total, caso seja possível, de eventuais onerações de um ou mais ativos alvo objetos desta Oferta.

Após a aquisição dos Imóveis Valor Total da Emissão ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição de um ou mais dos Ativos Alvos da Primeira Emissão ainda não tenham sido atendidas, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente dos recursos obtidos por meio da Oferta, caso existente, na aquisição de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pela Gestora, observada a Política de Investimento do Fundo, nos termos previstos no Regulamento. Não há fontes alternativas para a consecução da Destinação dos Recursos aqui prevista além da obtenção dos recursos líquidos da Oferta

A aplicação pelo Fundo, nos itens acima indicados, será realizada **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, (exceto para investimentos em Imóveis Alvo e em SPE), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 40 do Anexo Normativo, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo, e da política de investimento prevista no Capítulo II do Anexo Descritivo do Regulamento (“Política de Investimento”).

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISCRICIONARIEDADE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, VER FATOR DE RISCO “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA” NA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO.**

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Aplicações Financeiras conforme definido no Regulamento (“Aplicações Financeiras”). A Gestora deverá respeitar os limites de concentração por tipo de Ativo conforme previstos na legislação aplicável.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses a aquisição e/ou venda de ativos que se encontrem em situação de conflito de interesse (“Ativos Conflitados”), de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo e de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no artigo 16 do Anexo Normativo. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento desta Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou venda destes Ativos Conflitados.

A Administradora e a Gestora incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia Geral de Cotistas que tratar de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou venda de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os



recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento.

Tendo em vista a dinâmica de mercado, na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo Alvo pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco “Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo” constante da página 26 deste Prospecto.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO E O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS E O FUNDO”, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.**

### **3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Não haverá ordem de prioridade para a destinação de recursos no caso de Distribuição Parcial. A Gestora poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária.

No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, e não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Ainda que estejam assinados Compromissos de Compra e Venda e Cartas Propostas, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições técnicas, ambientais e jurídicas estabelecidas nos documentos que formalizam as respectivas aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos líquidos a serem captados, pelo Fundo, no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**A AQUISIÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO ESTÁ SUJEITA A DETERMINADAS CONDICIONANTES QUE PODEM OU NÃO SER ATENDIDAS, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

**CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS DOS IMÓVEIS ADICIONAIS EM FASE DE NEGOCIAÇÃO, CONFORME ACIMA DESCRITOS, DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**

**CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS IMÓVEIS QUE NÃO OS DESCRITOS NESTE PROSPECTO DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, SENDO CERTO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ**



**MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**



#### 4. FATORES DE RISCO



#### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os seus Cotistas.

**CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE ÚNICA, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE ÚNICA**

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora e/ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

#### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade



política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Escala do risco: Maior**

**Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos Ativos Alvo pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de flutuação no valor dos Ativos**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. O valor



dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Alvo, conforme disposto no Regulamento. Tais Ativos Alvo e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Risco imobiliário**

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à



construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de Aquisição de Imóveis em Construção**

Como parte de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de Aumento dos Custos de Construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção ou reforma dos empreendimentos imobiliários, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

**Risco de desvalorização dos imóveis ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos Alvo e Condições Externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos Investidores. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados



devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Risco de vacância**

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s)

empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Escala qualitativa do risco: Maior**

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativos Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

**Escala do risco: Médio**

#### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira.



Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos

**Escala qualitativa do risco: Médio**

#### **Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Em complemento, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

#### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.



## Escala qualitativa do risco: Médio

### Riscos Tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”) estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº. 9.779 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## Escala qualitativa do risco: Médio

### Risco operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.



**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Escala Qualitativa de Risco: Médio**

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil Brasileiro, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, conforme previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.



**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos Imóveis Alvo objeto de desapropriação.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Riscos ambientais**

Ainda que os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis Alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locações”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do poder judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do poder judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.



**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista no Anexo Normativo e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

**Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no § 1º do artigo 31 do Anexo Normativo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



## **Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Riscos de crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis Alvo. A Administradora e/ou Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

## **Escala qualitativa do risco: Menor**

### **Riscos de mercado das Cotas do Fundo**

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

## **Escala qualitativa do risco: Menor**

### **Riscos relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Escala qualitativa do risco: Menor**

### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.



**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos variados associados aos Ativos Alvo**

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos Alvo a serem possivelmente adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação



de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial (“Reserva de Despesa Judicial”). Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se a Reserva de Contingência não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas Cotas ofertadas no Montante Mínimo da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Mínimo da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item (i). Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a



situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos Alvo que comporão a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos Alvo da carteira, bem como a precificação dos Ativos Alvo podem ser adversamente afetadas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e da Gestora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta



hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco Relativo a Não Substituição da Administradora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175 e/ou no Anexo Normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco Relativo a Não Substituição da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175 e/ou no Anexo Normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco de Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento ou ainda as conseqüências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco de governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.



**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou ativos de liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco de Diluição Decorrente de Novas Emissões de Cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral de Cotistas, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco relativo à ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas



necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**



## 5. CRONOGRAMA



## 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo

### 5.1.1. As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

| Ordem dos Eventos | Eventos   | Data Prevista |
|-------------------|---|---------------|
| 1.                | Obtenção do registro pelo rito de registro automático perante a CVM                             | 27.02.2024    |
| 2.                | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo                     | 27.02.2024    |
| 3.                | Início da Apresentação a potenciais Investidores  | 27.02.2024    |
| 4.                | Data da Primeira Liquidação das Cotas   | 06.03.2024    |
| 5.                | Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição | 25.08.2024    |

(\*) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

(\*\*) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo, da lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início (“Anúncio de Início”).

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, clicar em “Fundos de Investimento” no canto direito superior, na sequência, clicar em “Busca de Fundos” e digitar a razão social do Fundo na seção e então no link do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário que aparecerá na tela clicar na opção desejada).

**Gestora:** <https://www.bluecapgestao.com.br/> (neste website, clicar na lupa de pesquisas no canto direito superior, digitar “prospectos”, na sequência, clicar no item “Prospectos” na seção “Conteúdos” e, então no link do “Prospecto Definitivo do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, do “Anúncio de Início”, do “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Coordenador Líder:** Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, consulte: <https://guide.com.br/> neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “FII”,



selecionar “Em andamento”, localizar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª emissão” e clicar em “+”, selecionar o documento desejado.

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

**Fundos.net (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

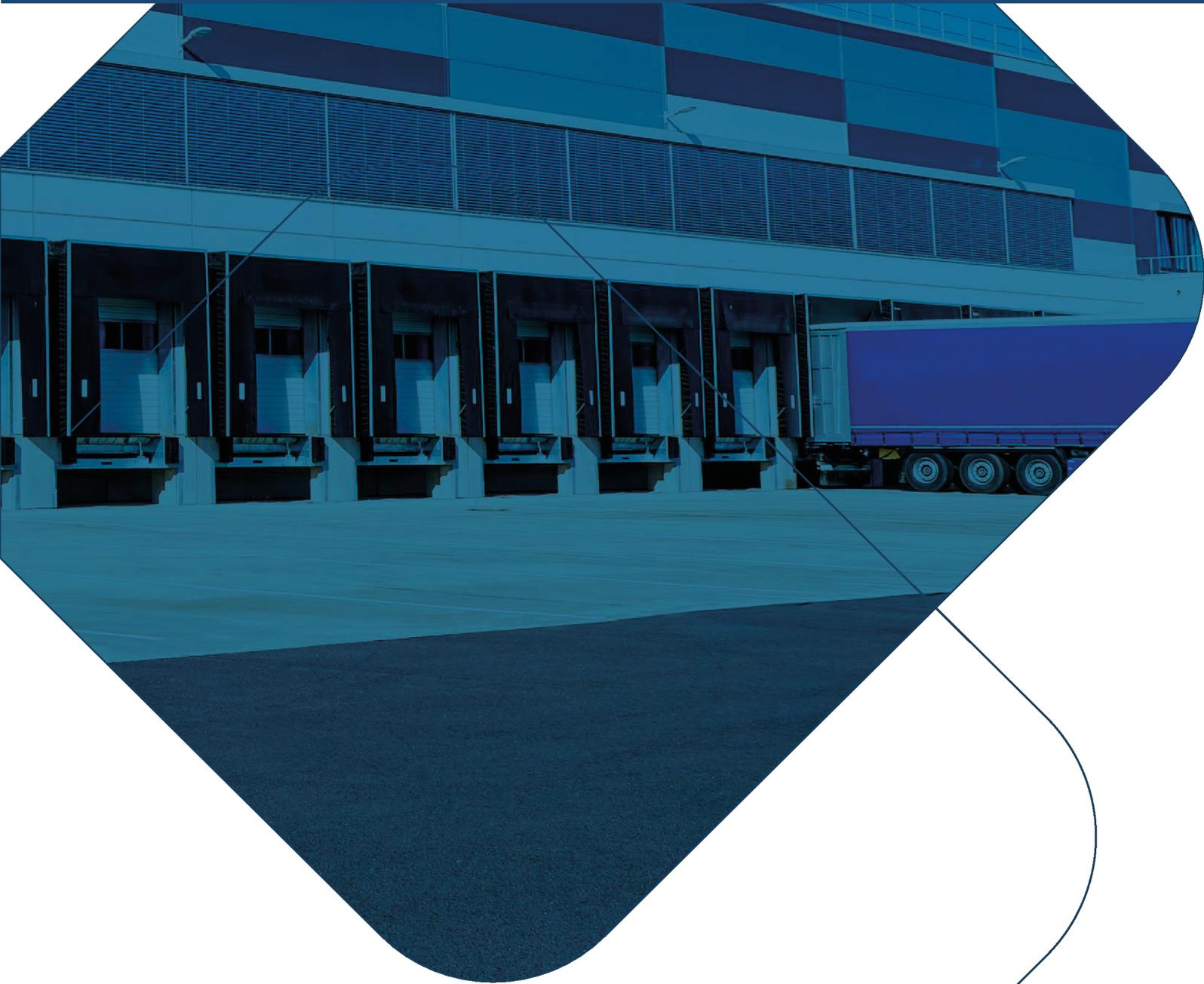
**B3:** <https://www.b3.com.br> (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário - 1ª emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”.

**5.1.2. Os prazos, condições e forma para:** (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial aqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

#### Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar o Investidor para que, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



- 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não houve negociação das Cotas em mercado secundário (“Primeira Emissão”).

- 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Conforme disposto no artigo 19 do Anexo Descritivo, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que, quando consideradas em conjunto, limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas acima, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

- 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Considerando que esta é a Primeira Emissão, não se aplica a diluição econômica dos cotistas do Fundo.

- 6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.**

Considerando que se trata da Primeira Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão, o Custo Unitário de Distribuição e o Preço de Subscrição serão fixos até a data de encerramento da Oferta.



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente de Bolsa da B3 e do Escriturador: (i) junto a Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3; e (ii) junto ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Enceramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM 160.

### 7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 11 a 30 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

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

### 7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas, conforme determina o parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM e, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora e da Gestora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pela Gestora, não sendo necessário



requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.



Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5ª do art. 70 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

A Oferta está submetida às condições precedentes e hipóteses de rescisão previstas o Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 50 a 53 deste Prospecto.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme descrito na Seção 7, nas páginas 36 a 39 deste Prospecto. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Ainda, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

#### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização do Montante Inicial da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta e caso a Oferta seja encerrada, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, no Documento de Aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, no momento de assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas do Documento de Aceitação da Oferta (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos neste Prospecto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos neste Prospecto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



## 8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores que sejam Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. Considerando que a presente é a Primeira Emissão para Investidores Qualificados, não haverá destinação específica.

## 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A 1ª Emissão, objeto da Oferta, teve suas condições fixadas pelo 4º IPA, datado de 10 de janeiro de 2024, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

## 8.4. Regime de Distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, conforme definido no Regulamento, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e Anexo Normativo e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

## 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora, nos termos do item 6.4 acima.

### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos potenciais Investidores, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, o Coordenador Líder deverá diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

As Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início (“Período de Distribuição”).

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Administradora e da Gestora, deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme o plano de distribuição da Oferta fixado nos seguintes termos (“Plano de Distribuição”):

- (i) Na data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM, divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta, na forma prevista no artigo 47 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme o determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo e o Coordenador Líder receberá o aceite da oferta por meio do Documento de Aceitação da Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta e a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iii) O Investidor Qualificado que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, observando as restrições dispostas nesta Seção e na Seção 7 do Prospecto Definitivo;
- (iv) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação da Oferta de Investidores Qualificados indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observada a aplicação mínima de 10 (dez) Cotas por investidor e a aplicação do Montante Mínimo da Oferta;

- (v) Concluída a alocação dos Investidores da Oferta, o Coordenador Líder consolidará os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos dos Investidores Qualificados para a subscrição das Cotas;
- (vi) Os Investidores Qualificados que tiverem os seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, bem como a declaração de Investidor Qualificado prevista no Anexo A da Resolução CVM 30;
- (vii) As Cotas que forem alocadas ao respectivo Investidor deverão ser integralizadas, pelo Preço de Subscrição, até o fim do Período de Distribuição. A integralização das Cotas será realizada de acordo com o procedimento previsto abaixo;
- (viii) Não será concedido nenhum tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (ix) Após transcorrido o Período de Distribuição, e desde que o Montante Mínimo da Oferta seja colocado, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 13 e do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

#### Critério de Alocação

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá alocar as Cotas subscritas/adquiridas, em caso de excesso de demanda da Oferta, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional, ou no tocante à distribuição entre Oferta, de forma discricionária, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário, observado o artigo 64 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, o Coordenador Líder deverá zelar para que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas.

#### Forma de Integralização

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, ou mediante compensação com créditos devidos pelo Fundo na aquisição de Ativos Alvo, na mesma data de sua subscrição, ou mediante Chamada de Capital, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Subscrição; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização; o Preço de Subscrição corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o Patrimônio Líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; não sendo permitida a integralização de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, para subscrição de Cotas, o Coordenador Líder disponibilizará o Regulamento.

As Chamadas de Capital serão realizadas pela Administradora, conforme instruções da Gestora mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo informando (i) a quantidade de Cotas a ser integralizada e (ii) o valor por cota a ser integralizada, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta.

#### Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio dos procedimentos aplicáveis ao Escriturador e à B3, conforme o caso, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160.



No momento da liquidação, o Coordenador Líder consolidará os Documentos de Aceitação da Oferta recebidos dos Investidores Qualificados para a subscrição das Cotas, e a confirmação da compra das Cotas será realizada mediante a emissão de recibo pela Administradora.

Caso as Cotas subscritas no âmbito da Oferta para pagamento à vista não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor (“Falha”), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador ou à B3, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data pretendida para a liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor, o Coordenador Líder poderá, dentro do prazo acima previsto, transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Subscrição, hipótese em que o Cotista inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e pagar e integralizar tais Cotas (“Cotista Inadimplente”). O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas para: (i) distribuição pública e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia eletrônica das Cotas, que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

#### **8.7. Formador de mercado**

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento (“Formador de Mercado”).

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo.

#### **8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais), por investidor (“Aplicação Mínima Inicial”).



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos logísticos e/ou industriais que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo IV deste Prospecto Definitivo foi realizado pela Gestora e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

#### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.

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

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 21 deste Prospecto e o fator de risco “Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo” constante na página 21 deste Prospecto.

##### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

A Administradora e a Gestora mantêm, na data deste Prospecto Definitivo, as seguintes relações: (i) a Gestora foi contratada pela Administradora para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) a Gestora presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pela Administradora. A prestação de serviços referida na alínea “ii” acima é regulada por meio de contratos celebrados entre a Administradora e a Gestora.

##### Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da presente Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

##### Relacionamento entre o Escriturador e a Administradora

A Administradora, também na qualidade de Escriturador do Fundo, poderá prestar tal serviço ou contratar terceiros para tanto.

##### Relacionamento entre o Escriturador e a Gestora

O Escriturador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora, além do relacionamento decorrente do fato de o Escriturador atuar como escriturador do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora.

##### Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da presente Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento em que o Escriturador é prestador de serviços de escrituração.

##### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “*Risco de potencial conflito de interesses*” na página 21 deste Prospecto.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

**Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Gestora (em nome do Fundo) e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Administradora.

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, dentro do Período de Distribuição.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importará no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

**Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição**

**Resilição Motivada:** por escrito, com ao menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, contendo a hipótese de resilição, sem quaisquer obrigações ou ônus para qualquer uma das partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por despesas por este comprovada e razoavelmente incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Primeira Emissão e à Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, até a data da resilição:

- (i) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, a título ilustrativo, entidades abertas e fechadas de previdência privada, companhias seguradoras, fundos de investimentos, instituições financeiras, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM etc.), que venham, de qualquer forma, a alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;
- (ii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada no Contrato de Distribuição, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data no Contrato de Distribuição, inclusive alterações que restrinjam ou diminuam os benefícios tributários previstos na legislação atualmente aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Oferta;
- (iii) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Oferta e que a torne inviável e/ou mais onerosa a qualquer uma das partes;
- (iv) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que torne inviável a Oferta, nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
- (v) alterações no mercado imobiliário e/ou correlatos e no mercado de fundos de investimento imobiliário ou mesmo indicações de possíveis alterações nos referidos setores por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas ou que tornem impossível a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;



- (vi) ocorrência de qualquer mudança no mercado financeiro local ou internacional que alterem, de forma adversa, a razoabilidade econômica da Oferta e tornem inviável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição;
- (vii) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente o setor de atuação do Fundo e que alterem, de forma adversa e material, a situação financeira do Fundo;
- (viii) ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Classe Única (conforme definida no Contrato de Distribuição) e/ou da Administradora e/ou da Gestora, bem como a ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Oferta e tornem inviável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição;
- (ix) na hipótese de comprovada violação pelas partes, seus diretores, empregados, representantes, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição;
- (x) existência, a exclusivo critério do Coordenador Líder de forma razoável e justificada, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Primeira Emissão, nos termos indicados no Contrato de Distribuição, ou caso as partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações nos termos e condições indicativos propostas pelo Coordenador Líder.

**Resilição Automática:** Não obstante o disposto no item acima, o Contrato de Distribuição será considerado automaticamente rescindido, de pleno direito, e independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, caso for requerida falência, apresentada proposta de recuperação extrajudicial, requerida recuperação judicial, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração especial temporária de quaisquer das partes.

#### Condições Precedentes da Oferta

A oferta é irrevogável e irretroatável, observada as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”), conforme previstas abaixo, e a colocação do Montante Mínimo da Oferta:

- (i) obtenção, pela Administradora, do registro de funcionamento do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, concedido pela CVM;
- (ii) obtenção do registro da Oferta, concedido pela CVM;
- (iii) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (iv) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e à constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato da Administradora, que constitui o Fundo e aprova a realização da operação conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares (“Documentos da Oferta”);
- (v) fornecimento pelo Fundo e pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, conforme escopo acordado com a Gestora, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;



- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) obtenção pela Gestora e pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (ix) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Gestora e/ou da Administradora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder; ou (v) ingresso pela Gestora e/ou pela Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta, no entendimento do Coordenador Líder, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (x) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
- (xi) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xii) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM;
- (xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e o *UK Bribery Act 2010* (“*Leis Anticorrupção*”) pela Gestora ou pela Administradora e/ou qualquer sociedade do grupo econômico da Administradora na realização de suas atividades;
- (xiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora;
- (xv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xvii) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade da Gestora e/ou da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus



negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xviii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xix) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xx) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

#### Comissionamento

Serão devidos diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela prestação e execução dos serviços referentes à estruturação do Fundo e coordenação da Oferta, os seguintes montantes (“Comissionamento”):

- (i) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o Montante Inicial da Oferta, sem considerar a eventual distribuição de Cotas do Lote Adicional, caso exista (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor equivalente à quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas (“Comissão de Distribuição”).

Nos limites permitidos na legislação e regulamentação em vigor, não serão consideradas para fins de apuração da Comissão de Distribuição e Comissão de Coordenação as Cotas subscritas e integralizadas pelas pessoas descritas em lista a ser apresentada por escrito pela Gestora ao Coordenador Líder e à Administradora.

O pagamento do Comissionamento deverá ser feito ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

Remuneração do Coordenador Líder: Sem prejuízo do disposto no item “Comissionamento”, na Seção 11.1 deste Prospecto Definitivo, o Fundo concorda, ainda, que o Comissionamento será devido, independentemente da rescisão do Contrato de Distribuição, caso uma transação similar à Oferta venha a ser concretizada pelo Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, em um prazo de até 3 (três) meses a contar da rescisão do Contrato de Distribuição. O disposto neste item não será aplicado nas hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição por mútuo acordo ou por decisão unilateral do Coordenador Líder.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e a CSLL, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

- 11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:** a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados



Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente deste comissionamento devida ao Coordenador Líder.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor das Cotas na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (ii) aumentado em virtude da colocação do Lote Adicional.

| Custos da Oferta   | Custo Total da Oferta (R\$) | Custo Unitário por Cota (R\$) | % em relação ao Valor Total da Emissão |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>                      | 445.000,00                  | 0,02                          | 0,250%                                 |
| Tributos de Comissão de Estruturação                         | 48.060,00                   | 0,00                          | 0,027%                                 |
| Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>                      | 890.000,00                  | 0,05                          | 0,500%                                 |
| Tributos de Comissão de Distribuição                         | 94.340,00                   | 0,01                          | 0,053%                                 |
| Taxa de Registro da Oferta Pública                           | 809,16                      | 0,00                          | 0,000%                                 |
| Taxa de Registro do Fundo na CVM                             | 790,57                      | 0,00                          | 0,000%                                 |
| Taxa de Registro da Oferta na CVM                            | 42.720,00                   | 0,00                          | 0,024%                                 |
| Taxa de análise para Listagem emissores B3                   | 17.800,00                   | 0,00                          | 0,010%                                 |
| Taxa de análise Oferta Pública de cotas B3                   | 21.360,00                   | 0,00                          | 0,012%                                 |
| Assessores Legais (com gross up)                             | 292.500,00                  | 0,02                          | 0,164%                                 |
| Despesas de marketing, Roadshow e publicações <sup>(2)</sup> | 15.000,00                   | 0,00                          | 0,011%                                 |
| Outras Despesas  | 5.000,00                    | 0,00                          | 0,004%                                 |
| <b>TOTAL<sup>2</sup></b>                                     | <b>1.873.379,73</b>         | <b>0,11</b>                   | <b>1,052%</b>                          |

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão e Lote Adicional, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou sem o Lote Adicional.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.



A Gestora arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Primeira Emissão, sendo que será reembolsado pelos Investidores e Cotistas no âmbito da Oferta por meio do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, de forma que nenhuma despesa da Oferta será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

A Administradora, em caso de pagamento com recursos oriundos exclusivamente do Custo Unitário de Distribuição, ou a Gestora, conforme o caso, deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

**Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pela Administradora ao Coordenador Líder, veja a seção “2.5 Valor nominal unitário de cada Cota”, na página 4 deste Prospecto.**

A tabela abaixo apresenta o custo unitário<sup>(1)</sup> das Cotas objeto desta Emissão:

|          | Valor Nominal Unitário (R\$) | Custo de Distribuição por Cota (R\$) | Valor Líquido por Cota (R\$) <sup>(2)</sup> | Percentual em relação ao preço unitário de distribuição |
|----------|------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| Por Cota | R\$ 9,90                     | R\$ 0,10                             | R\$ 10,00                                   | 0,979%  |

<sup>(1)</sup> O custo unitário da Oferta será arcado pela Gestora e reembolsado pelos Investidores e Cotistas no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

<sup>(2)</sup> Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência**

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Além disso, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO.**



**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS  
AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**



### **13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso**

As informações exigidas pelo artigo 48 da Resolução CVM 175 e pelo artigo 11 do Anexo Normativo podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Capítulo I (Do Fundo); Capítulo II (Da Administração e da Gestão); Capítulo III (Das Obrigações e Responsabilidades dos Prestadores de Serviço Essenciais); Capítulo IV (Das Vedações dos Prestadores de Serviço Essenciais); Capítulo V (Da Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais); Capítulo VI (Das Despesas e Encargos do Fundo); Capítulo VII (Das Demonstrações Contábeis); Capítulo VIII (Das Disposições Finais); e no Anexo Descritivo do Regulamento no Capítulo I (Do Objeto da Classe Única); Capítulo II (Da Política de Investimentos); Capítulo III (Da Política de Exploração dos Ativos Alvo); Capítulo IV (Das Cotas); Capítulo V (Da Primeira Emissão e Colocação de Cotas); Capítulo VI (Das Taxas de Ingresso e de Distribuição); Capítulo VII (Da Política de Distribuição de Resultados); Capítulo VIII (Da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essenciais); Capítulo IX (Da Divulgação de Informações); Capítulo X (Da Assembleia em Geral dos Cotistas); Capítulo XI (Do Representante dos Cotistas); Capítulo XII (Da Liquidação e Amortização Parcial de Cotas); Capítulo XIV (Dos Conflitos de Interesse).

O Fundo e a Classe Única possuem prazo indeterminado de duração.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 104 da Resolução CVM 175, nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo podem ser encontradas no Capítulo II e no Capítulo III do Regulamento. As obrigações da Gestora previstas no artigo 105 da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Capítulo II e no Capítulo III do Regulamento.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

#### **Anexo I - Ato da Administradora**

Para acesso ao Ato da Administradora, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Ato de Deliberação do Administrador”).

#### **Anexo II - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)**

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Regulamento”).

#### **Anexo III - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento que alterou a Oferta**

Para acesso ao 4º IPA, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”).

#### **Anexo IV - Estudo de Viabilidade**

#### **Anexo V - Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160)**

#### **Anexo VI - Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160)**

#### **Anexo VII - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder (Art. 24 da Resolução CVM 160)**

#### **Anexo VIII - Material Publicitário**



**13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possa por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo, estarão disponíveis para consulta no seguinte *website*:

- (i) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”).

Caso, ao longo do Período de Distribuição das Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações do Fundo”).

As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 11 A 30 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

#### 14.1. Administradora e Gestora

##### Administradora

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Leblon, Rio de Janeiro - RJ

At.: Marcos Wanderley

E-mail: [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br)

Telefone de Contato: (11) 4935-2720

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria>

##### Gestora

**BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**

Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, São Paulo/SP

At.: Claudio Algranti / Lívia Magalhães

E-mail: [claudio.algranti@bluecapgestao.com.br](mailto:claudio.algranti@bluecapgestao.com.br) / [livia.magalhaes@bluecapgestao.com.br](mailto:livia.magalhaes@bluecapgestao.com.br)

Telefone de Contato: +55 11 5171-9595

Website: [www.bluecapgestao.com.br](http://www.bluecapgestao.com.br)

#### 14.2. Assessores Envolvidos na Oferta

##### Assessor Legal

**PMK ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, sala 131, São Paulo/SP

Advogados Responsáveis: Rafael Gomes Gobbi / Rana Moraz Müller

E-mail: [rgg@pmkadvogados.com.br](mailto:rgg@pmkadvogados.com.br) / [rmm@pmkadvogados.com.br](mailto:rmm@pmkadvogados.com.br)

Telefone de contato: +55 11 4858-9050

Website: [www.pmkadvogados.com.br](http://www.pmkadvogados.com.br)

##### Coordenador Líder

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, São Paulo/SP

E-mail: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br) / [luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br) / [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)

Att.: Luis Gustavo Pereira / Luis Furukava Melo

Telefone: (11) 3576-6641

Website: <https://guide.com.br/>

#### 14.3. Auditor Independente

##### Auditor Independente

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, conjunto 81 - São Paulo/SP

At.: Victor René Caldas

E-mail: [victor.caldas@br.ey.com](mailto:victor.caldas@br.ey.com)

Telefone de contato: +55 11 2573-4931

Website: <https://www.ey.com.br>

#### 14.4. Declarações

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**



#### **14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado**

Para os fins da Resolução CVM 160, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

#### **14.6. Declaração atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto**

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV, V e VI, respectivamente.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES  
QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**



### 15.1. Deliberação de Conflito de Interesses em Assembleia Geral

A Gestora poderá prestar serviços a SPE detidas diretamente ou indiretamente pelo Fundo. Nesse sentido, o Investidor que integralizar suas Cotas e se tornar Cotista do Fundo deve estar ciente do conflito de interesses, conforme exemplificados no artigo 31, § 1º do Anexo Normativo.

Por configurar hipótese de conflito de interesses, a contratação da Gestora como prestadora de serviços de SPE detidas diretamente ou indiretamente pelo Fundo deverá ser matéria de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

### 15.2. Tributação

#### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

##### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

##### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

##### C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:



- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Não gozará de tratamento tributário especial ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

(ii) Cotistas residentes no exterior:

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530/14, de 19 de dezembro de 2014,



conforme alterada, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezesete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008.

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### **A) IOF/Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

##### **B) IR**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, visto que a política do Fundo prevê a aquisição de ativos financeiros imobiliários, como cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.



O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTA PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.**

**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 ESTE.**

#### 15.3. Definições

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

|                        |   |
|------------------------|---|
| <p><b>“1º IPA”</b></p> | <p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado pela MAF, então instituição administradora do Fundo, em 26 de setembro de 2023, que alterou o Regulamento, assim como os termos e condições da primeira emissão de cotas e da Oferta e a instituição administradora do Fundo.</p> |
| <p><b>“2º IPA”</b></p> | <p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado pela Administradora e pela Gestora, em 13 de dezembro de 2023, por meio do qual a BRL Trust renunciou à função de instituição administradora do Fundo, sendo substituída pela Administradora, entre outras matérias.</p>          |
| <p><b>“4º IPA”</b></p> | <p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Alteração do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado pela Administradora e pela Gestora, em 10 de janeiro de 2024, por meio do qual a versão vigente do Regulamento e condições vigentes da Oferta foram aprovadas.</p>  |



|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| “Administradora”                  | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.  |
| “Amortização”                     | As Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimento, nos termos do Regulamento.  |
| “ANBIMA”                          | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.   |
| “Anexo Descritivo”                | É o Anexo Descritivo do Regulamento, que dispõe sobre as matérias específicas da Classe Única, conforme determina o artigo 48, § 2º, da Resolução CVM 175 e o artigo 11 do Anexo Normativo.   |
| “Anexo Normativo”                 | É o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.  |
| “Anúncio de Encerramento”         | Anúncio de encerramento da distribuição das Cotas, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM, Fundos.Net e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.   |
| “Anúncio de Início”               | Anúncio de início de distribuição das Cotas, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM, Fundos.Net e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.                                  |
| “Aplicação Mínima Inicial”        | É o investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais), por investidor.   |
| “Assembleia Geral de Cotistas”    | Qualquer assembleia geral de cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento.   |
| “Assessor Legal”                  | O escritório Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, sala 131.  |
| “Ativos Alvo da Primeira Emissão” | Quando mencionados em conjunto, o Imóvel 1, o Imóvel 2 e o Imóvel 3.  |
| “Ativos Conflitados”              | Significam, por exemplo, (i) cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora; (ii) CRI que sejam alienados no mercado secundário pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo, , e/ou por sociedades de seus respectivos grupos |



|                          |  |
|--------------------------|--|
|                          | <p>econômicos; (iii) Participações em SPE imobiliária ou ações imobiliárias, cuja participação societária seja detida por fundos de investimento administrados pela Administradora, geridos pela Gestora e/ou partes a eles ligadas; e (iv) Aplicações Financeiras definidos no Regulamento, exclusivamente adquiridos ou alienados para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo, do Anexo Normativo, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de cotas de fundos de investimento que se enquadrem na definição de Aplicações Financeiras, que sejam administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, § 2º do Anexo Normativo, do Anexo Normativo, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.</p> |
| “Aplicações Financeiras” | <p>Significam, quando mencionados em conjunto: (i) cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (iv) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco atribuída pelas agências <i>Standar &amp; Poor’s</i> e/ou <i>Fitch Ratings</i>, e/ou Aa3 pela <i>Moody’s Investors Service</i>, ou qualquer de suas representantes no país.</p>   |
| “Ato da Administradora”  | <p>Significa o “<i>Ato da Administradora para Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado pela administradora do Fundo, em 13 de fevereiro de 2023, por meio do qual o Fundo foi constituído.</p>   |
| “Auditor Independente”   | <p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, conjunto 81, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.</p>  |
| “B3”                     | <p>A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.</p>  |
| “BACEN”                  | <p>O Banco Central do Brasil.</p>  |
| “BRL Trust”              | <p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.</p>  |
| “Capital Autorizado”     | <p>Significa o limite de R\$ 5.000.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) para novas emissões de cotas do Fundo, que poderão ser</p>   |



|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | realizadas sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas.  |
| “Chamada de Capital”       | Uma das possíveis formas de integralização dos valores subscritos quando da aquisição de Cotas  |
| “Classe Única”             | É a classe única de Cotas do Fundo.   |
| “CNPJ”                     | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.  |
| “Código ANBIMA”            | “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, editado pela ANBIMA, atualmente vigente.  |
| “COFINS”                   | Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.   |
| “Condições Precedentes”    | Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção “Contrato de Distribuição”, na página 49 deste Prospecto. |
| “Comissão de Coordenação”  | A remuneração devida ao Coordenador Líder pelos serviços de coordenação da Oferta, conforme descrita na Seção 11.1 deste Prospecto e no Contrato de Distribuição.   |
| “Comissão de Distribuição” | A remuneração devida ao Coordenador Líder pelos serviços de distribuição das Cotas, conforme descrita na Seção 11.1 deste Prospecto e no Contrato de Distribuição.  |
| “Contrato de Distribuição” | Significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da Classe Única do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, a ser celebrado entre a Gestora, em nome do Fundo e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.  |
| “Coordenador Líder”        | <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.  |
| “Cotas”                    | As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.  |
| “Cotista Inadimplente”     | Cotista que se encontra inadimplente no pagamento dos valores estabelecidos para a integralização das Cotas.  |



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| “Cotistas”                            | Os Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.   |
| “Contribuição ao PIS”                 | Contribuição ao Programa de Integração Social.   |
| “CPC”                                 | Comitê de Pronunciamentos Contábeis.   |
| “CRI”                                 | Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alteradas.  |
| “Critérios de Restituição de Valores” | Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.  |
| “CSLL”                                | Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.   |
| “Custo Unitário de Distribuição”      | Cada investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da Primeira Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão, conforme aplicável, no valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) considera a distribuição das Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. |
| “CVM”                                 | A Comissão de Valores Mobiliários.   |
| “Data de Liquidação”                  | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Cronograma”, na página 31 deste Prospecto, após a colocação da totalidade das Cotas.  |
| “Despesas Extraordinárias”            | Aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo.   |
| “Dia(s) Úteis”                        | Qualquer dia exceto: sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.  |
| “Distribuição Parcial”                | A distribuição parcial das Cotas, nos termos deste Prospecto e dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.   |



|   |   |
|---|---|
| <p>“Documentos da Oferta”</p>                       | <p>Toda a documentação negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora e pelo Assessor Legal, destinada ao fornecimento de informações relativas ao Fundo e/ou à Oferta a potenciais Investidores, incluindo este Prospecto, a Lâmina da Oferta, os demais documentos submetidos com o requerimento de registro, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.</p> |
| <p>“Escriturador”</p>                               | <p>A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada acima.</p>  |
| <p>“Estudo de Viabilidade”</p>                      | <p>É o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do artigo 29, inciso VII, e Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante da Seção “Viabilidade Econômico-Financeira” na página 45 deste Prospecto Definitivo.</p>   |
| <p>“Falha”</p>                                      | <p>Cotas subscritas no âmbito da Oferta que não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor.</p>  |
| <p>“FGC”</p>  | <p>Fundo Garantidor de Crédito.</p>   |
| <p>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</p> | <p>Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo.</p>   |
| <p>“Fundo”</p>                                      | <p>O BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40.</p>   |
| <p>“Gestora”</p>                                    | <p>BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01.449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015.</p>  |
| <p>“Hipóteses de Resilição”</p>                     | <p>As hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, conforme previstas no item “<i>Contrato de Distribuição</i>”, na página 49 deste Prospecto.</p>   |
| <p>“<u>Imóvel 1</u>”</p>                            | <p>O condomínio logístico localizado na região metropolitana de Fortaleza, estado do Ceará, provável destinação de recursos da Oferta.</p>  |
| <p>“<u>Imóvel 2</u>”</p>                            | <p>O condomínio logístico localizado na região metropolitana de Recife, estado de Pernambuco, provável destinação de recursos da Oferta.</p>  |
| <p>“<u>Imóvel 3</u>”</p>                            | <p>O condomínio logístico localizado na cidade de Camaçari, estado da Bahia, provável destinação de recursos da Oferta.</p>   |



|  |   |
|--|---|
| “Informações do Fundo”                           | Documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade estabelecida   |
| “Instrução CVM 516”                              | Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.  |
| “Investidores Qualificados” ou “Investidores”    | São considerados investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados. |
| “Investimentos Temporários”                      | Significam os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro - SPB ou aplicadas em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características da classe única, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175.   |
| “Imóveis Alvo”                                   | Imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas, de expansão urbana ou rurais provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação - por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “ <i>built to suit</i> ” ou “ <i>sale and leaseback</i> ” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“ <u>Lei nº 8.245</u> ”), locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados (“ <u>Imóveis Alvo</u> ”).   |
| “IR”   | Imposto de Renda.   |
| “IRPJ”   | Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.   |
| “Lâmina da Oferta”                               | O documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.   |
| “Lei nº 6.404” ou “Lei das Sociedades por Ações” | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.   |
| “Lei nº 8.245” ou “Lei das Locações”             | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.  |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| “Lei nº 8.668”                 | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.  |
| “Lei nº 9.779”                 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.  |
| “Lei nº 11.033”                | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.  |
| “Leis Anticorrupção”           | A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> .  |
| “Leis Socioambientais”         | Legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição deste Prospecto.  |
| “MAF”                          | <b>MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, bloco I, 5º andar (parte), bairro Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021.  |
| “Montante Adicional da Oferta” | É o volume de R\$ 35.650.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).   |
| “Montante Mínimo da Oferta”    | É o volume de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).  |
| “Montante Inicial da Oferta”   | É o volume de R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais).  |
| “Oferta”                       | Oferta pública de distribuição das Cotas.   |
| “Patrimônio Líquido”           | Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.  |
| “Pessoas Vinculadas”           | São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) |



|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas o Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. |
| “Período de Distribuição”  | Período da Oferta no qual ocorre a subscrição ou aquisição das Cotas, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta e/ou a publicação do Anúncio de Encerramento, conforme incisos IX e XV do artigo 2º da Resolução CVM 160.   |
| “Contribuição do PIS”      | Contribuição ao Programa de Integração Social.  |
| “Plano de Distribuição”    | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “ <i>Outras Características da Oferta</i> ”, na página 40 deste Prospecto.  |
| “Política de Investimento” | Conforme o previsto no Capítulo II do Anexo Descritivo do Regulamento.  |
| “Prazo de Colocação”       | O prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, após a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.   |
| “Preço de Emissão”         | O preço de emissão de cada Cota objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos).   |
| “Preço de Subscrição”      | O preço de subscrição de cada Cota objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais).   |
| “Primeira Emissão”         | A presente 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.  |
| “Prospecto Definitivo”     | Este Prospecto <i>Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”.  |
| “Regulamento”              | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.   |
| “Reserva de Contingência”  | Para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pelo Fundo, sob orientação da Gestora, uma reserva de contingência, correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a Primeira Emissão. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes   |



|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. |
| “Resolução CVM 11”  | Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.  |
| “Resolução CVM 30”  | Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.  |
| “Resolução CVM 35”  | Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.  |
| “Resolução CVM 160” | Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.   |
| “Resolução CVM 175” | Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.   |
| “SRE”               | A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE, órgão da CVM.  |
| “SPE”               | Sociedade de propósito específico.  |



## **ANEXOS**

- ANEXO I** – ATO DA ADMINISTRADORA
- ANEXO II** – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)
- ANEXO III** – INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** – ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V** – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
- ANEXO VI** – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
- ANEXO VII** – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
- ANEXO VIII** – MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA



# **ANEXO I**

ATO DA ADMINISTRADORA



## **ATO DA ADMINISTRADORA PARA CONSTITUIÇÃO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, bloco I, 5º andar (parte), bairro Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.864.992/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), vem pelo presente instrumento, deliberar sobre a:

- (i) constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018 (“Instrução CVM 472”), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) aprovação do regulamento do Fundo conforme versão anexa ao presente instrumento no **ANEXO I** (“Regulamento”);
- (iii) aprovação da primeira emissão de cotas de fundo de investimento imobiliário do Fundo, em até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas de emissão (“Cotas”), nominativas e escriturais, com preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais) para cada Cota da Primeira Emissão (“Preço de Subscrição”), respeitada a aplicação mínima inicial por investidor equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, ou R\$ 500,00 (quinhentos reais) (“Aplicação Mínima Inicial”), perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Montante Total”). As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, a ser realizada sob a modalidade de rito de registro ordinário de distribuição, nos termos do art. 28, IV, da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no suplemento constante no **ANEXO II** ao presente instrumento;
- (iv) contratação da **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08, conforme Ao Declaratório nº14.691, de 15 de dezembro de 2015 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do artigo 29, §1º, da Instrução CVM 472; e



- (v) contratação da **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14401, Torre Corporativa A2 - Jequitibá, 14º e 15º andares, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), bem como eventual contratação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta.

**RESOLVE** a Administradora:

- (i) aprovar a constituição do Fundo;
- (ii) aprovar o Regulamento;
- (iii) aprovar a Oferta conforme descrita acima e no **ANEXO II**;
- (iv) aprovar a contratação da Gestora; e
- (v) aprovar a contratação do Coordenador Líder.

Ficará como condição precedente a obtenção de CNPJ perante submissão do presente documento e do Regulamento no sistema da Comissão de Valores Mobiliários, vinculado à Receita Federal, conforme Ofício Circular CVM/SIN/SSE 03/22.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2023

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



## ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO

### REGULAMENTO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### Capítulo I - DO FUNDO

Art. 1º - O **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores profissionais, investidores qualificados, público investidor em geral, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, bloco I, 5º andar (parte), bairro Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 36.864.992/0001-42, designada neste Regulamento como **ADMINISTRADORA**. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** ([www.mafdtvm.com.br](http://www.mafdtvm.com.br)).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.mafdtvm.com.br](http://www.mafdtvm.com.br).

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA, conforme abaixo definido, e das Diretrizes do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, o Fundo é classificado como “**FII Híbrido Gestão Ativa**”, enquadrado no segmento “**Híbrido**”.

#### Capítulo II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, conforme elencado abaixo:

- I. Aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas, de expansão urbana ou rurais



provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação - por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) - , locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados (“Imóveis Alvo”); e

II. Aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos (“SPE”), que invistam em Imóveis Alvos; (b) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá investir em (os ativos relacionados abaixo, em conjunto com aqueles descritos no *caput* do artigo 2º acima, “Ativos Alvo”):

I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

II. Letras Hipotecárias (“LH”);

III. Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);

IV. Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);

V. Cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);

VI. Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

VII. Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VIII. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

IX. Demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.



§ 2º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - A eventual aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóveis Alvo em construção não implicará na assunção pelo **FUNDO** da responsabilidade de gerenciamento e conclusão da construção, que deverá continuar a cargo do vendedor ou de terceiros.

### **Capítulo III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º acima, os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observado, como política de investimentos, realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito real de superfície dos Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo.

§ 1º - A **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.982.196/0001-08 ("**GESTORA**"), será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, consoante o disposto no inciso VI do artigo 29 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e nos termos do contrato de consultoria imobiliária e gestão de carteiras de fundo de investimento a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** ("**Contrato de Gestão**").

§ 2º - A **GESTORA** desempenhará suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do



“Código de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA” em vigor (“Código ANBIMA”).

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como imóveis em construção, observada a responsabilidade do vendedor pela conclusão da construção, podendo o **FUNDO** adiantar recursos para Imóveis-Alvo em construção

§ 4º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados na zona urbana ou de expansão, em qualquer região dentro do território nacional.

§ 5º- Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **(a)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **(b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

§ 6º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo) de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, sendo certo que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, nos termos do § 2º, do artigo 29 da Instrução CVM 472.

§ 7º- Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

**Art. 4º** - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único** - O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 5º** - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos do **FUNDO** deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.



**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- III. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- IV. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco atribuída pelas agências *Standard & Poor's* e/ou *Fitch Ratings*, e/ou *Aa3* pela *Moody's Investors Service*, ou qualquer de suas representantes no País.

§ 1º - Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, a **GESTORA**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 8º** - Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA** poderá, excepcionalmente: (a) alienar Ativos Alvo, ou (b) promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Regulamento, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades do **FUNDO**.

**Art. 9º** - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.



**Art. 10** - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**Parágrafo Único** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no **Anexo II** a este Regulamento e, quando aplicável, no Prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável (“**Prospecto**”), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 11** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### **Capítulo IV - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO**

**Art. 12** - Por força do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“**Lei de Locações**”), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis Alvo que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pelo **FUNDO**, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Alvo do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada, após ocorrido o disposto no § 1º do artigo 3º acima, pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA**, conforme o caso, deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do **FUNDO**, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Regulamento.

§ 2º - O **FUNDO** poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos Imóveis Alvo com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

#### **Capítulo V - DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.



§ 2º - Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação vigente e neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela **B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

§ 6º - As cotas emitidas pelo **FUNDO** poderão ser integralizadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, diretamente no escriturador, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente.

§ 7º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**;
- c) Possui responsabilidade ilimitada em relação ao **FUNDO**, de forma que poderá ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do **FUNDO**; e
- d) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na



regulamentação em vigor.

#### **Capítulo VI - DA PRIMEIRA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DE COTAS**

**Art. 14** - A Administradora aprovou a 1ª emissão de Cotas do Fundo, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas de classe única, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, no montante de até **R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)** (“Primeira Emissão”). A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo”), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas.

§ 1º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, nos termos descritos neste Regulamento.

§ 2º - As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, pelo rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), sendo certo que as Cotas da Primeira Emissão poderão, a critério da Gestora e da Administradora, na qualidade de ofertantes, e sem a necessidade de novo pedido de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (“Lote Adicional”).

§ 3º - As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista: **(a)** em moeda corrente nacional **(a.i)** por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; **(a.ii)** por meio de transferência eletrônica disponível - TED do respectivo valor para a conta corrente do **FUNDO** a ser indicada pela **ADMINISTRADORA**; ou **(a.iii)** por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”); e/ou **(b)** em imóveis, fora do ambiente da B3, diretamente no escriturador, conforme os procedimentos estabelecidos nos respectivos documentos de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

§ 4º - Caso o Montante Mínimo não seja alcançado, a Primeira Emissão será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: **(a)** realizar o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**; e **(b)** proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” acima.

§ 4º - Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

**Art. 15** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** serão realizadas por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no(s) respectivo(s) documento(s) de aceitação da oferta e



poderão ser realizadas por meio de rito de registro ordinário ou de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais normas aplicáveis.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, e as declarações exigidas pela Resolução CVM 30, conforme o caso, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e do qual constarão, entre outras informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número de cotas subscritas;
- III. Preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. Condições para integralização de cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**;
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos neste Regulamento, em prospecto de distribuição pública e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e
- c) da Remuneração da Administradora devida, da Remuneração da Gestora devida, e demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 5º - As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas do **FUNDO**, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pela **GESTORA**, poderão ser consideradas como encargos do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVIII deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do



## FUNDO.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 7º- Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo documento de aceitação da oferta, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais do **FUNDO**, poderá a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o documento de aceitação da oferta, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item “i” do § 9º deste artigo reverterá ao **FUNDO**.

§ 8º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item “ii” do § 9º deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

§ 9º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cedem ao **FUNDO**, nos documentos de aceitação da oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 7º acima; e (ii) empenham em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

§ 10º - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil.

**Art. 16** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:



I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo Único** - A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos “I” e “II” deste artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

**Art. 17** - Após ouvidas as recomendações da **GESTORA** e encerrada a Primeira Emissão autorizada no artigo 14 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá realizar novas emissões de cotas do **FUNDO**, para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável (“Nova Emissão”), desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) não impliquem a criação de classes de cotas com direitos patrimoniais, políticos e/ou econômicos distintos.

**Art. 18** - A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. Referido comunicado deverá dispor sobre as características da 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 aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado conjuntamente pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA** tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. O valor de cada nova cota poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, com recomendação da **GESTORA**, ser atualizado pelo valor equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente



anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, descontado 3% (três por cento);

III. 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 a quem for cotista do **FUNDO** na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para exercício, observados os procedimentos operacionais da B3;

IV. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

V. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

VI. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Resolução CVM 160, 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 divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** realizadas no período;

VII. É permitido à **ADMINISTRADORA**, inclusive por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e

VIII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização destas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do(s) documento(s) 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento).

**Art. 19** - Após a Nova Emissão, o **FUNDO** poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º do artigo 20 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável.



§ 2º - O valor das cotas objeto destas novas distribuições de emissão do **FUNDO** deverá ser aprovado nos termos do inciso I do artigo 18 deste Regulamento.

§ 3º - Os cotistas do **FUNDO** terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º - O direito de preferência referido no parágrafo acima deverá ser exercido pelos cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, sendo conferido, aos cotistas, prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para o exercício da preferência.

§ 5º - Na emissão de cotas após a Nova Emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem ou alienarem seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3.

§ 6º - Ressalvadas as condições da Nova Emissão, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 7º - As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas.

**Art. 20** - As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos documentos de aceitação da oferta.

**Art. 21** - As cotas da Primeira Emissão deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento, parte integrante deste instrumento como **Anexo I**.

**Art. 22** - A integralização das cotas deverá ser feita à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do **FUNDO**, a prazo ou à vista, e/ou por Imóveis Alvo, fora do ambiente da B3, diretamente no escriturador, conforme previsto em cada documento de aceitação da oferta. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pela instituição custodiante.

§ 1º - As cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à **ADMINISTRADORA**, as quais serão alocadas pela **ADMINISTRADORA** em uma conta segregada em nome do **FUNDO**, nos termos de cada documento de aceitação da oferta.



§ 2º - A integralização de cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no documento de aceitação da oferta. As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada do **FUNDO** e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do **FUNDO** será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas do **FUNDO** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Art. 23** - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a **ADMINISTRADORA** poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição conforme vier a ser estipulado em cada Suplemento.

**Art. 24.** Nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único** - O desenquadramento do **FUNDO** em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do **FUNDO** ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do **FUNDO**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

#### **Capítulo VII – DAS TAXAS DE INGRESSO, DE SAÍDA E DE DISTRIBUIÇÃO.**

**Art. 26** - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário. Conforme definido a cada oferta pública de cotas do **FUNDO**, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária na colocação das respectivas cotas.

#### **Capítulo VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 27** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 41 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. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 14º (décimo quarto) dia útil, podendo o saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pelo Fundo, sob orientação da **GESTORA** uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a Primeira Emissão. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º dia útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas de emissão do Fundo.

#### **Capítulo IX – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação da oferta, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no



mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento ou, ainda, conforme determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 29** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Enquanto não contratado a **GESTORA**, consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações, vendas ou a exploração dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis Alvo e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos para fins de monitoramento, nas hipóteses mencionadas no artigo 3º deste Regulamento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos “I”, “II” e “III” deste artigo poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.



§ 1º - São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

- I. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;
- II. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;
- III. Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e
- IV. Tratar de forma não equitativa os cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e suas partes relacionadas devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Regulamento.

**Art. 31** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, através da contratação de terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**;
- V. Auditoria independente, que será contratada oportunamente; e
- VI. Gestão dos Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis Alvo, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que



representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 31 deverão ser pagos com parcela da Remuneração da Administradora devida à **ADMINISTRADORA**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 56 deste Regulamento.

**Art. 32 - Caberá à GESTORA:**

- I. Recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome do **FUNDO**, negocie, adquira e/ou aliene os Ativos Alvo, em conformidade com a política de investimentos definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão observado que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;
- II. Analisar, avaliar, selecionar e acompanhar os Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- III. Supervisionar a performance do **FUNDO**;
- IV. Fazer recomendações à **ADMINISTRADORA** a respeito da carteira do **FUNDO** segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a política de investimento;
- V. Cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;
- VI. Recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome do **FUNDO**, negocie e aliene os Ativos Alvo detidos pelo **FUNDO** nos termos do artigo 3º deste Regulamento;
- VII. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VIII. Acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Voto”);
- IX. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos



relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

X. Fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

XI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

XII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e aquelas previstas neste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários para a gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, com o auxílio das recomendações e orientações da **GESTORA**. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas, observada as limitações de atuação da **GESTORA** na regulamentação aplicável e o disposto neste Regulamento.

§ 2º - Não será de responsabilidade da **GESTORA** o exercício da administração do **FUNDO**, que compete à **ADMINISTRADORA**, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no artigo 32 acima.

#### **Capítulo XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 33** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito



de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos cotistas e de transferência de cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, incluindo a **GESTORA**;

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;



XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XVII. Elaborar as demonstrações financeiras do Fundo;

XVIII. Fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pela **GESTORA**, permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados;

XIX. Cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais; e

XX. Realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos e ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

#### **Capítulo XII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 34** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;



- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 ou neste Regulamento;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso “X” acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.



§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso “IX” acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **Capítulo XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 35** - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa (“IPCA-IBGE”), *pro rata die*, até ao 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização no **FUNDO** (“Remuneração da Administradora”); e (ii) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO** pela **GESTORA** (“Remuneração da Gestora”, e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, “Taxa de Administração”), calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, conforme aplicável.

§ 1º A Remuneração da Administradora será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Remuneração da Administradora sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Remuneração da Administradora devida.

§ 3º - Enquanto o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a Administradora irá prestar os serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, sendo certo que a Remuneração da Administradora inclui a remuneração devida por tais serviços de escrituração, não sendo devida remuneração adicional.

### **Capítulo XIV – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**



**Art. 36** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou a nova gestora, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o inciso I do § 1º acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Em caso de substituição da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso II do § 1º deste artigo. Em caso de substituição da **GESTORA**, caberá à **ADMINISTRADORA** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de nova gestora.

§ 5º - Aplica-se o disposto no inciso II do § 1º deste artigo mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.



§ 7º - Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 37** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções, mediante aviso prévio com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, 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**.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** responderá pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, ficando isento de responsabilidade pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões da **GESTORA** ou de qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

#### **Capítulo XV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 39** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

§ 1º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 2º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no § 1º acima dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

§ 4º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente



indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.mafdtvm.com.br](http://www.mafdtvm.com.br)), as informações periódicas previstas no artigo 39 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios da Administradora, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

**Art. 40** - A **ADMINISTRADORA** informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência no **FUNDO**.

**Parágrafo Único** - A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao **FUNDO**, se for o caso, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas do **FUNDO**, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

#### **Capítulo XVI – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 41** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;



- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, conforme aplicável;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. Aumento da Remuneração da Administradora da **ADMINISTRADORA**; e
- XII. Destituição ou substituição da **GESTORA** e escolha de sua substituta.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, e além da hipótese prevista no § 2º do artigo 3º deste Regulamento, sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM ou de adequações legais ou regulamentares, ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 42** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e



II. No mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 43** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de



matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 42, § 1º, no artigo 43, § 3º e no artigo 48, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização dos Ativos Alvo do **FUNDO**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**Art. 45** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “II”, “III”, “V”, “VI”, “VII”, “X” e “XI” do artigo 41 acima.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo 45, *caput*, e § 1º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.



§ 3º - Nos termos do inciso I do § 2º do artigo 15 da Instrução CVM 472, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento) nas deliberações sobre: (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; (b) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta, ou dos demais prestadores de serviço do **FUNDO**; ou (c) alteração da Remuneração da Administradora.

**Art. 46** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 47** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 48** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar, aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 49.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 45 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo Único** - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos



estabelecidos na Instrução CVM 472, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 50** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;
- b) Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação da alínea “d” do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º - Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos “b” a “f” do § 2º acima; ou
- b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, excetuados aqueles enquadrados nas hipóteses do § 2º acima, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.



## **Capítulo XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 51** - O **FUNDO** poderá ter até 1(um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na, ou ser sócio da sociedade empreendedora dos imóveis que constituam o patrimônio do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.



§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) Descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) Indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) Despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) Opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita



o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 53** - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 54** - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 55** - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **Capítulo XVIII - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 56.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO** (“Encargos e Despesas”):

- I. Remuneração da Administradora;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que



recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. 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;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que componham seu patrimônio;

VII. 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;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à eventual consultoria especializada;

IX. 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. Gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.



§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o artigo 47, parágrafo 4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

#### **Capítulo XIX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 58** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 59** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **Capítulo XX - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60** - O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Único** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

**Art. 61** - Após o pagamento de todos os passivos, custos, Encargos e Despesas devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º - Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão



do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º - Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, a **ADMINISTRADORA** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**Art. 62** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

**Parágrafo Único** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores dos resgates terem sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 63** - Após a partilha do patrimônio remanescente, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

**Art. 64** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º - A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da



implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 65** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **Capítulo XXII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 66** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**;
- II. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- III. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- IV. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Artigo 7º deste Regulamento.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de seus



administradores e acionistas;

- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### **Capítulo XXIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 67** - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, a **GESTORA** adotará, conforme previsto no Capítulo XII do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pela **GESTORA** pode ser obtida na página da **GESTORA** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.bluecapgestao.com.br/governanca/politicas/>.

§ 2º - A **GESTORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 68** - O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e/ou aos ativos de liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de Cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**Art. 69** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões



relativas ao **FUNDO** e/ou decorrentes deste Regulamento.

\*\*\*\*



## **ANEXO I – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Este Suplemento se refere a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração.** O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.
2. **Quantidade.** Serão emitidas 20.000.000 (vinte milhões) de cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, no montante mínimo de subscrição de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ou R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo”). Caso não seja colocado o montante mínimo de cotas acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada.
  - 2.1. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão poderá ser aumentada em até 25% (vinte cinco por cento), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de cotas perfazendo o montante adicional de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a critério da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e do coordenador a ser contratado para a colocação das Cotas da Primeira Emissão (“Coordenador Líder”).
3. **Público-alvo:** As Cotas da Primeira Emissão são destinadas a todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados (conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores”).
4. **Distribuição.** A distribuição de cotas do **FUNDO**, ofertadas publicamente pelo rito de registro ordinário e distribuídas em regime de melhores esforços, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo (“Oferta”).
  - 4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a **ADMINISTRADORA** o Pedido de Investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.
  - 4.2. **Período de Distribuição.** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o prazo máximo para a subscrição das cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“Período de Distribuição”). O encerramento



Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, conforme modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 160.

**4.3.** Attingido o patamar mínimo de distribuição de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ou seja, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

**4.4.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, no que atinente ao rito de registro ordinário, com observância dos limites impostos pela legislação.

**5. Preço de Subscrição das Cotas.** O valor unitário inicial das cotas, na data da primeira integralização de cotas, é de **R\$ 10,00 (dez reais)**.

**6. Aplicação Mínima Inicial.** Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 50 (cinquenta) cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) (“Aplicação Mínima Inicial”).

**7. Custo Unitário de Distribuição.** O custo unitário de distribuição está incluído no Preço de Subscrição das Cotas, e será discriminado no Prospecto da Oferta.

**8. Integralização.** As cotas deverão ser integralizadas, a prazo ou à vista, em moeda corrente nacional e/ou em imóveis, fora do ambiente da B3, diretamente no escriturador, conforme os procedimentos estabelecidos nos respectivos Pedidos de Investimento, nos termos da regulamentação CVM aplicável.

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



## ANEXO II - FATORES DE RISCO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da ADMINISTRADORA ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADORA, GESTORA ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO.

O FUNDO, a ADMINISTRADORA, a GESTORA e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um



cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos



sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Risco de o Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de novos Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado novos Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

#### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas



operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundo de investimento imobiliário (“FII”) são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas pessoas físicas; e
- (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.



A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda, de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), observado o quanto previsto acima. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **Fundo** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

#### **Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste, majoritariamente, na exploração dos Imóveis Alvo e/ou comercialização dos Ativos Alvo, e que a administração dos Imóveis Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal



fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

#### **Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

#### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas



por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **Risco Relativo à Inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de novos Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e da Gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de novos Ativos Alvo.

A ausência de novos Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em novos Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### **Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção**

Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo ou não contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, caso aplicável, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo com o retardamento do fluxo de recebimento de rendimentos esperados em relação ao respectivo Ativo Alvo.

#### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o



surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há



possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de prioridade na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de prioridade pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas dependem da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou



atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com estas.

#### **Riscos ambientais**

Ainda que os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis-Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis-Alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

#### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Alvo ou dos



imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor do Imóvel Alvo objeto de desapropriação.

#### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011 (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**



O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### **Risco relativo a não substituição da Administradora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

#### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

#### **Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo, os rendimentos produzidos por estes e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.



### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### **Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis Alvo. A Administradora e/ou Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

### **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Imóvel Alvo objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter



sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

#### **Riscos Socioambientais**

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar a perda de substância econômica de tais ativos imobiliários.

#### **Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os Imóveis Alvo são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora e a Gestora podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

#### **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que Efetuar Aportes de Capital**

Durante a vigência do fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no fundo, caso a assembleia geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos



financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

#### **Risco de Vacância**

Tendo em vista que o fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis Alvo pertencentes à carteira do Fundo, a rentabilidade do fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**

A aquisição de Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativos Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

#### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade que sejam elaborados para aquisição de Ativos Alvo pela Gestora e não serão necessariamente objeto de auditoria, revisão, compilação ou



qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e serão baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade a ser elaborado em relação aos Ativos Alvo da carteira do Fundo não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

#### **Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Imóveis Alvo**

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de locação, arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos Imóveis Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

#### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos Ativos Alvo e Imóveis Alvo pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.



### **Risco de alteração do zoneamento**

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel Alvo. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o Imóvel Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóvel Alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Imóvel Alvo e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.



## ANEXO II - SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento também é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

9. **Prazo de Duração.** O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

10. **Quantidade.** Serão emitidas 20.000.000 (vinte milhões) de cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, no montante mínimo de subscrição de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ou R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Caso não seja colocado o montante mínimo de cotas acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada.

10.1. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão poderá ser aumentada em até 25% (vinte cinco por cento), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de cotas perfazendo o montante adicional de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a critério da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e do coordenador a ser contratado para a colocação das Cotas da Primeira Emissão ("Coordenador Líder").

11. **Público-alvo:** As Cotas da Primeira Emissão são destinadas a todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados (conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

12. **Distribuição.** A distribuição de cotas do **FUNDO**, ofertadas publicamente pelo rito de registro ordinário e distribuídas em regime de melhores esforços, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo ("Oferta").

12.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a **ADMINISTRADORA** o Pedido de Investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.

12.2. **Período de Distribuição.** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o prazo máximo para a subscrição das cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição ("Período de Distribuição"). O encerramento Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM nos termos do



artigo 76 da Resolução CVM 160, conforme modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 160.

**12.3.** Atingido o patamar mínimo de distribuição de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ou seja, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

**12.4.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, no que atinente ao rito de registro ordinário, com observância dos limites impostos pela legislação.

**13. Preço de Subscrição das Cotas.** O valor unitário inicial das cotas, na data da primeira integralização de cotas, é de **R\$ 10,00 (dez reais)**.

**14. Aplicação Mínima Inicial.** Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 50 (cinquenta) cotas, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) (“Aplicação Mínima Inicial”).

**15. Custo Unitário de Distribuição.** O custo unitário de distribuição está incluído no Preço de Subscrição das Cotas, e será discriminado no Prospecto da Oferta.

**16. Integralização.** As cotas deverão ser integralizadas, a prazo ou à vista, em moeda corrente nacional e/ou em imóveis, fora do ambiente da B3, diretamente no escriturador, conforme os procedimentos estabelecidos nos respectivos Pedidos de Investimento, nos termos da regulamentação CVM aplicável.

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



## **ANEXO II**

REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)



## REGULAMENTO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Capítulo I - DO FUNDO

**Art. 1º** - O BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste Regulamento (conforme abaixo definido) como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre matéria geral de fundo de investimento (“Resolução CVM 175”), pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre fundos de investimento imobiliário (“Anexo Normativo”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O exercício social do **FUNDO** se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 2º** - O **FUNDO** é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, designada neste Regulamento como **ADMINISTRADORA**. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (<https://www.xpi.com.br>).

§ 1º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.xpi.com.br>.

**Art. 3º** - O **FUNDO** é gerido pela **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01.449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, designada neste Regulamento como **GESTORA**, e quando mencionada em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** ou **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, quando mencionado indistintamente, será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, em adição à consultoria com relação à carteira de ativos que comporão o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** e à **CLASSE ÚNICA** (conforme definida abaixo) que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na página na rede mundial de computadores da **GESTORA** no seguinte endereço: <https://www.bluecapgestao.com.br/>.



**Art. 4º** - Os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, bem como os terceiros contratados, possuem responsabilidade perante o **FUNDO**, a **CLASSE ÚNICA** e entre si, nos termos do artigo 1.368-D, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (“Código Civil”). Para tanto, a responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou para com o **FUNDO** e/ou **CLASSE ÚNICA**, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sendo a aferição determinada segundo os parâmetros atinentes à regulamentação aplicável.

**Art. 5º** - O **FUNDO** possui classe única de cotas, inscrita no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40, designada neste Regulamento e no seu anexo descritivo (“Anexo”) como **CLASSE ÚNICA**, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinada a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores profissionais, investidores qualificados, público investidor em geral, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

§ 1º - Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às cotas do **FUNDO** neste Regulamento serão entendidas como referências às cotas da **CLASSE ÚNICA**, e todas as referências ao **FUNDO** serão entendidas como referências à **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - Para os fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”) e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), a **CLASSE ÚNICA** do **FUNDO** é classificada como “FII Híbrido Gestão Ativa”, enquadrado no segmento “Híbrido”.

## **Capítulo II - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO**

**Art. 6º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no documento de aceitação da oferta, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios



negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento ou, ainda, conforme determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 7º** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175 e do artigo 27 do Anexo Normativo:

- I. distribuição 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;
- III. empresa especializada para administrar as locações, vendas ou a exploração dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos ativos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos para fins de monitoramento, nos termos da política de investimento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, exceto no caso de contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, salvo se a contratação for previamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 8º** - Os prestadores de serviço do **FUNDO**, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

I - exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o **FUNDO**, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas e do **FUNDO**, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;



II - exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades do **FUNDO**, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

III - empregar, na defesa dos direitos do cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

§ 1º - Os prestadores de serviços do **FUNDO** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita no Anexo, conforme definido abaixo.

**Art. 9º - A ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, através da contratação de terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA**; e
- V. auditoria independente, que será contratada oportunamente.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração de ativos imobiliários, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”) ou pela CVM.

**Art. 10 - Caberá à GESTORA:**

- I. negociar, adquirir e/ou alienar ativos, em conformidade com a política de



investimentos da **CLASSE ÚNICA**, observado que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

II. analisar, avaliar, selecionar e acompanhar ativos que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

III. supervisionar a performance das classes de cotas;

IV. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;

V. recomendar à **ADMINISTRADORA**, para que esta, em nome do **FUNDO**, negocie e aliene os ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO** nos termos da política de investimento;

VI. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

VII. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO**, comparecendo às assembleias gerais e exercendo o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo **FUNDO**, salvo os ativos imobiliários, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na Política de Voto (conforme definido abaixo);

VIII. exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

IX. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que por ela justificadamente solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

X. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

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

XII. observar os limites de composição e concentração dos ativos e de concentração



em fatores de risco, conforme previstos na regulamentação aplicável.

§ 1º - Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, assim como as respectivas esferas de atuação: (i) a **ADMINISTRADORA** tem poderes para praticar os atos necessários à administração da **CLASSE ÚNICA**; e (ii) a **GESTORA** tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo.

**Art. 11** - A **GESTORA** deverá contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, nos termos do artigo 85 da Resolução CVM 175:

- I. intermediação de operações para a carteira de ativos financeiros; e
- II. distribuição de cotas.

**Parágrafo único** - Os serviços indicados pelos incisos I e II acima podem ser prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**.

### **Capítulo III - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 12** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos imobiliários (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas;



- IV. solicitar a admissão à negociação das cotas do **FUNDO** em mercado organizado;
- V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo e conforme previsto neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;
- XI. Manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- XII. Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- XIII. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XVI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso



a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIX. Elaborar as demonstrações financeiras do **FUNDO**;

XX. Fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pela **GESTORA**, permitindo o acompanhamento pelos cotistas dos investimentos realizados;

XXI. Cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais;

XXII. Realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

XXIII. Praticar os atos necessários para a emissão de novas cotas definida pela **GESTORA**, conforme prevista no item 16 do **Anexo**.

§ 1º - O **FUNDO** participará das assembleias de detentores de títulos e ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- A **GESTORA** acompanhará todas as pautas das assembleias gerais acima referidas e em função da política de investimento do **FUNDO**, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, comparecerá e exercerá o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

**Art. 13 - Constituem obrigações e responsabilidades da **GESTORA** do **FUNDO**:**

I. informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;

II. providenciar a elaboração do material de divulgação do **FUNDO** para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações do **FUNDO**;

IV. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

V. observar as disposições constantes do Regulamento e os limites da regulamentação aplicável;



VI. cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

VII. encaminhar à **ADMINISTRADORA**, após celebrar documentos e/ou contratações em nome do **FUNDO**, cópia do referido documento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua assinatura, observada a esfera de atuação da **GESTORA**; e

VIII. determinar a emissão de novas cotas da CLASSE ÚNICA, nos termos do item 16 do Anexo, inclusive, mas não apenas, no caso de haver pagamentos a serem realizados a terceiros credores do FUNDO em decorrência de aquisição de ativos pelo FUNDO, e a CLASSE ÚNICA não tenha recursos financeiros em caixa para realizar tal pagamento.

#### **Capítulo IV - DAS VEDAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 14** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**, nas suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimo, observadas as exceções previstas na regulamentação aplicável;
- III. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em subclasses e integralização via chamada de capital;
- IV. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos do **FUNDO** para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o **FUNDO** estiver autorizado a realizar

**§ 2º** - O **FUNDO** e a **CLASSE ÚNICA** podem destinar parcela da Taxa de Administração a doações para entidades sem fins lucrativos, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM, sendo o único ato de liberalidade possível.

**Art. 15** - Adicionalmente ao previsto acima, é vedado à **GESTORA**, utilizando os recursos do **FUNDO**:



- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- III. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Anexo e do artigo 31 do Anexo Normativo, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, conforme mencionados na alínea “b”, do inciso IV, do artigo 32 do Anexo Normativo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- V. constituir ônus reais sobre os ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo ou neste Regulamento;
- VII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- VII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**.

§ 1º - A vedação prevista no inciso “V” acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias do **FUNDO**.

§ 3º - As disposições previstas no inciso “IV” acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.



## Capítulo V - DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

**Art. 16** - Os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo, assim como na hipótese de sua liquidação extrajudicial, falência ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para eleger seu sucessor ou a nova gestora, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

§2º - Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

- I. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não a convoque a no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia;
- II. Aplica-se o disposto no § 2º deste artigo 16, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO**, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação; e
- III. 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 BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - No caso de renúncia, o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da renúncia. Caso a substituição não ocorra dentro do referido prazo, o **FUNDO** deverá ser liquidada, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do **FUNDO** perante a CVM.

§ 4º - No caso de descredenciamento de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, a superintendência da CVM competente pode nomear administradora ou gestora temporária, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o § 1º.

§ 5º - Caso o **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** deverá ser liquidado, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o



cancelamento do **FUNDO** perante a CVM.

§ 6º - No caso de renúncia ou início de processo de liquidação da **ADMINISTRADORA**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 7º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

**Art. 17** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções, ou entre em processo de liquidação, 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**.

#### **Capítulo VI - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 18.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO** ("Encargos e Despesas"):

- I. taxas de administração e gestão;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. 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;
- IV. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- V. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- VI. despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- VII. 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;
- VIII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, taxa de gestão ou na taxa de performance, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;



- IX. a taxa máxima de distribuição, quando instituída;
- X. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- XI. contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- XII. taxa de performance, se houver;
- XIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de (i) consultoria especializada; (ii) administração dos ativos imobiliários; e (iii) formação de mercado;
- XIV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- XV. honorários e despesas do auditor independente;
- XVI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo imobiliários que componham seu patrimônio;
- XVII. 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;
- XVIII. 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 dos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS** no exercício de suas respectivas funções;
- XIX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XX. despesas com liquidação, registro e custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo a taxa máxima de custódia;
- XXI. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XXII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXIII. gastos necessários à construção, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;



XXIV. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL** que a tiver contratado.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso XIV do *caput*, conforme faculta o parágrafo único do artigo 42 do Anexo Normativo, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO** ou definido pela **GESTORA** no caso previsto no Art. 16, do Anexo.

#### Capítulo VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Art. 19** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 20** - As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 21** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis editadas pela CVM.

#### Capítulo VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22** - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, a **GESTORA** adotará, conforme previsto na Subseção I, Seção II, Capítulo V, do Anexo Complementar III e Capítulo VI, Anexo Complementar VI, ambos das Regras e Procedimentos ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que orientará as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto (“Política de Voto”).

§ 1º - A Política de Voto deve conter, no mínimo: (i) objetivo; (ii) princípios gerais que nortearão a **GESTORA**, especificamente nos votos obrigatórios, conforme definidos nas Regras e



Procedimentos ANBIMA; (iii) procedimentos que devem ser adotados em situações de potencial conflito de interesse; (iv) processo decisório de voto e sua formalização, indicando, obrigatoriamente (iv.a) responsável pelo controle e execução da política de voto, (iv.b) procedimento de tomada de decisão, registro e formalização, (iv.c) regras de funcionamento de conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimento envolvidos, se aplicável, e (iv.d) forma e prazo para comunicar os cotistas sobre votos proferidos pelo **FUNDO**; (v) aprovação de despesas extraordinárias relacionadas aos ativos imobiliários; (vi) aprovação de orçamento relacionado aos ativos imobiliários; (vii) eleição de síndico e/ou conselheiros dos ativos imobiliários; e (viii) alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez dos ativos imobiliários, a critério da **GESTORA**.

§ 2º - A Política de Voto adotada pela **GESTORA** pode ser obtida na página da **GESTORA** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.bluecapgestao.com.br/governanca/politicas/>.

§ 3º - A **GESTORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**Art. 23** - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e/ou aos ativos de liquidez que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do **Fundo Garantidor de Créditos - FGC**. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

**Art. 24** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões relativas ao **FUNDO** e/ou decorrentes deste Regulamento.



## ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Capítulo I - DO OBJETO DA CLASSE ÚNICA

**Art. 1º** - O objeto da **CLASSE ÚNICA**, que tem prazo indeterminado, é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, conforme elencado abaixo:

- I. aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas, de expansão urbana ou rurais provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação - por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) -, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados (“Imóveis Alvo”); e
- II. aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos (“SPE”), que invistam em Imóveis Alvos; (b) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

§ 1º - Adicionalmente, a **CLASSE ÚNICA** poderá investir em (os ativos relacionados abaixo, em conjunto com aqueles descritos no *caput* do artigo 1º acima, “Ativos Alvo”):

- I. certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
- II. letras Hipotecárias (“LH”);
- III. letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- IV. letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- V. cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- VI. certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- VII. cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de



investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VIII. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

IX. demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

§ 2º - Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão obedecer às seguintes restrições e as demais condições estabelecidas neste Anexo:

I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

## Capítulo II - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 2º** - Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 1º acima, os recursos da **CLASSE ÚNICA** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar, ao cotista, remuneração para o investimento realizado, sendo permitida a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** em valores mobiliários. A administração da **CLASSE ÚNICA** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 1º acima, observado, como política de investimentos, realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito real de superfície dos Imóveis Alvo, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo.

§ 1º - A **CLASSE ÚNICA** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, bem como imóveis em construção, podendo a **CLASSE ÚNICA** adiantar recursos para Imóveis-Alvo em construção nas hipóteses definidas na regulamentação aplicável.



§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar localizados na zona urbana ou de expansão urbana, em qualquer região dentro do território nacional.

§ 3º - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a **CLASSE ÚNICA** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: **(a)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou **(b)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a **CLASSE ÚNICA**.

§ 4º - Competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras (conforme definido abaixo) de titularidade da **CLASSE ÚNICA**, observado o disposto neste Anexo, sendo certo que a gestão dos Imóveis Alvo da **CLASSE ÚNICA** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da **CLASSE ÚNICA**, nos termos do § 2º, do artigo 26 do Anexo Normativo.

§ 5º - Os Ativos Alvo que integrarão o patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela **CLASSE ÚNICA** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

**Art. 3º** - Os Ativos Alvo integrantes da carteira da **CLASSE ÚNICA** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** e/ou por empresa de avaliação idônea e de primeira linha escolhida de comum acordo pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

**Parágrafo Único** - O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 4º** - A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em desacordo com o objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 5º** - A **CLASSE ÚNICA** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio, a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras da **CLASSE ÚNICA** que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com



as necessidades da **CLASSE ÚNICA**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo;
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA**;
- III. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- IV. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco atribuída pelas agências *Standard & Poor’s* e/ou *Fitch Ratings*, e/ou *Aa3 pela Moody’s Investors Service*, ou qualquer de suas representantes no País.

§ 1º - Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - Caso, a qualquer momento durante a existência da **CLASSE ÚNICA**, a **GESTORA**, exercendo a gestão da **CLASSE ÚNICA**, não encontre Ativos Alvo para investimento pela **CLASSE ÚNICA**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 7º** - Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da **GESTORA** poderá, excepcionalmente: (a) alienar Ativos Alvo, ou, caso não realize a alienação de Ativos Alvo, obrigatoriamente (b) promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, inclusive nos termos do Art. 16 deste Anexo, para fazer frente aos pagamentos dos Encargos e Despesas e demais exigibilidades da **CLASSE ÚNICA**.

**Art. 8º** - Os recursos das emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Parágrafo Único** - Após 90 (noventa) dias do início de atividades da **CLASSE ÚNICA**, se mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela **ADMINISTRADORA**.



**Art. 9º** - Se, por ocasião da aquisição ou vencimento de parcelas de preço de aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis no caixa do **FUNDO** no referido momento, a **CLASSE ÚNICA** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, nos termos do artigo 16 desde Anexo, abaixo, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**Parágrafo Único** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela **CLASSE ÚNICA**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a **CLASSE ÚNICA** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no **Anexo II** a este Anexo e, quando aplicável, no Prospecto elaborado nos termos da regulamentação aplicável ("**Prospecto**"), sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 10** - O objeto e a política de investimentos da **CLASSE ÚNICA** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

### **Capítulo III - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS ALVO**

**Art. 11** - Por força do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor ("**Lei de Locações**"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Imóveis Alvo que vierem a ser adquiridos, direta ou indiretamente pela **CLASSE ÚNICA**, nos termos da política de investimentos, serão automaticamente assumidos pela **CLASSE ÚNICA**, quando da transferência, direta ou indireta, dos Imóveis Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Anexo.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA** será baseada em recomendação a ser elaborada pela **GESTORA**. A recomendação da **GESTORA**, conforme o caso, deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, mencionando a fundação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecido neste Anexo.

§ 2º - a **CLASSE ÚNICA** poderá realizar reformas, ampliações, expansões ou benfeitorias nos Imóveis Alvo com o objetivo de potencializar o retorno dos investimentos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### **Capítulo IV - DAS COTAS**

**Art. 12** - As cotas da **CLASSE ÚNICA** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A **CLASSE ÚNICA** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada



pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após a **CLASSE ÚNICA** estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação vigente e neste Anexo, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado pela **B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** neste mercado. A **ADMINISTRADORA** fica, nos termos deste Anexo, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º - A aquisição das cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Anexo, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Anexo.

§ 6º - As cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”) administrado e operacionalizado pela B3, e no ambiente do escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das cotas realizadas na B3.

- I. As Cotas poderão ser integralizadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, diretamente no escriturador, observados o prazo, as condições e a tributação previstos na regulamentação vigente; e
- II. Devem ser observados os procedimentos de integralização previstos pelo artigo 21 deste Anexo.

§ 7º - O titular de cotas da **CLASSE ÚNICA**:

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**;



b) salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** ou da **ADMINISTRADORA**;

c) possui responsabilidade limitada ao valor subscrito em relação à **CLASSE ÚNICA**, de modo que, caso seja verificado patrimônio líquido negativo, os **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, cada qual em sua esfera de atuação, deverão observar os procedimentos previstos pelos artigos 122 e seguintes da Resolução CVM 175, inclusive proceder com a declaração de insolvência da **CLASSE ÚNICA**; e

d) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da **CLASSE ÚNICA**.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de cotas, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

#### **Capítulo V - DA PRIMEIRA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DE COTAS**

**Art. 13** - A **ADMINISTRADORA** aprovou a 1ª emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA**, no total de até 14.260.000 (quatorze milhões, duzentas e sessenta mil) cotas de classe única, com preço de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) ("Preço de Emissão") e custo unitário de distribuição equivalente a R\$ 0,10 (dez centavos), perfazendo o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais) cada Cota ("Preço de Subscrição"), no montante de até R\$ 142.600.000,00 (cento e quarente e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Primeira Emissão" e "Montante Inicial da Oferta"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 3.000.000 (três milhões) de cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas.

§ 1º - Todas as cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, nos termos descritos neste Anexo.

§ 2º - As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), sendo certo que as cotas da Primeira Emissão poderão, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de ofertantes, e sem a necessidade de novo pedido de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida ("Lote Adicional").

§ 3º - As cotas da Primeira Emissão serão ofertadas no Brasil, sob a coordenação da **GUIDE**



**INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

§ 4º - As cotas da Primeira Emissão deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição na forma indicado no Suplemento, parte integrante deste instrumento como **Anexo I**.

§ 5º - As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela **CLASSE ÚNICA** na aquisição de Ativos Alvo, à vista ou mediante chamada de capital, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Subscrição; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Preço de Subscrição corresponderá ao valor patrimonial das cotas da **CLASSE ÚNICA** no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** e a quantidade de cotas até então integralizadas; não sendo permitida a integralização de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, para subscrição de Cotas, o Coordenador Líder disponibilizará o Regulamento e o Anexo.

§ 6º - Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado, a Primeira Emissão será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente: (a) realizar o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da **CLASSE ÚNICA**; e (b) proceder à liquidação da **CLASSE ÚNICA**, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item "a" acima.

§ 7º - Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**.

**Art. 14** - As ofertas públicas de cotas da **CLASSE ÚNICA** serão realizadas por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, ressalvadas as dispensas previstas em regulamentações específicas, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no(s) respectivo(s) documento(s) de aceitação da oferta e poderão ser realizadas por meio de rito de registro ordinário ou de rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda as disposições do Regulamento, deste Anexo, da Resolução CVM 175, do Anexo Normativo e demais normas aplicáveis.



§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o documento de aceitação da oferta, e as declarações exigidas pela Resolução CVM 30, conforme o caso, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas da **CLASSE ÚNICA**, estará disponível ao investidor o exemplar do Regulamento e deste Anexo e, quando aplicável, do Prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da **CLASSE ÚNICA**;
- b) dos riscos inerentes ao investimento na **CLASSE ÚNICA**, conforme descritos neste Anexo, em prospecto de distribuição pública e no informe anual da **CLASSE ÚNICA**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável; e
- c) da Remuneração da Administradora devida, da Remuneração da Gestora devida, e demais valores a serem pagos a título de encargos da **CLASSE ÚNICA**.

§ 5º - As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável, inclusive aquelas que forem arcadas pela **GESTORA**, poderão ser consideradas como encargos da **CLASSE ÚNICA**, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI deste Anexo, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da **CLASSE ÚNICA**.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social



em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão da **CLASSE ÚNICA**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 7º - Verificada a mora do cotista na integralização das cotas subscritas, nos termos previstos no respectivo documento de aceitação da oferta, além de não poder o cotista inadimplente votar nas assembleias gerais da **CLASSE ÚNICA**, poderá a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o documento de aceitação da oferta, como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item “i” do § 9º deste artigo reverterá à **CLASSE ÚNICA**.

§ 8º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, a proceder a venda das cotas caucionadas à **CLASSE ÚNICA**, de que trata o item “ii” do § 9º deste artigo, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sem prejuízo do direito de prosseguir na execução do valor devido.

§ 9º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas, no ato de subscrição: (i) cedem à **CLASSE ÚNICA**, nos documentos de aceitação da oferta, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no § 7º acima; e (ii) empenham em favor da **CLASSE ÚNICA** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

§ 10º - Serão considerados como dia(s) útil(eis) quaisquer dias, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

**Art. 15** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da **CLASSE ÚNICA** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se a **CLASSE ÚNICA** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da **CLASSE ÚNICA**,



esta passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE ÚNICA**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela **CLASSE ÚNICA**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e as instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos “I” e “II” deste artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à **CLASSE ÚNICA**, a seus cotistas e/ou aos investimentos na **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da **CLASSE ÚNICA**, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à **CLASSE ÚNICA** e/ou aos seus cotistas.

**Art. 16** - Encerrada a Primeira Emissão autorizada no artigo 13 deste Anexo, a **GESTORA** poderá decidir pela realização de novas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA**, para atender à política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, inclusive para quitar obrigações pecuniárias com terceiros credores da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a seu exclusivo critério, e determinará à **ADMINISTRADORA** que a mesma pratique os atos que sejam de sua responsabilidade e necessários para tal emissão, ficando a **ADMINISTRADORA** obrigada a praticar tais atos, conforme aplicável (“Nova Emissão”), desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Capital Autorizado”); (ii) não impliquem a criação de classes de cotas com direitos patrimoniais, políticos e/ou econômicos distintos.

**Art. 17** - A decisão da **GESTORA** relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela **ADMINISTRADORA**. Referido comunicado deverá dispor sobre as características da emissão, os métodos para cálculo do valor de emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota será definido pela **GESTORA** tendo em vista, preferencialmente: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da **CLASSE ÚNICA** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da **CLASSE ÚNICA**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;



- II. Na hipótese da utilização do critério previsto na alínea “iii” do inciso I, acima, o valor de cada nova cota poderá corresponder, a critério da **GESTORA** e caso seja assim previsto no ato de aprovação da emissão, ao valor equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota da **CLASSE ÚNICA** no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação da comunicação ao mercado sobre a Nova Emissão, descontado 3% (três por cento) do referido valor;
- III. 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 a quem for cotista da **CLASSE ÚNICA** na data base que for definida na documentação da oferta, em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis para exercício, observados os procedimentos operacionais da B3;
- IV. na Nova Emissão, para exercer e para ceder seu direito de preferência, os cotistas deverão observar os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- V. as cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- VI. caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Resolução CVM 160, 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 divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela **CLASSE ÚNICA** com esta Nova Emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras da **CLASSE ÚNICA** realizadas no período;
- VII. dentre os critérios a serem definidos pela **GESTORA** será permitido prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição; e
- VIII. nas emissões de cotas da **CLASSE ÚNICA** com integralização em séries, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização destas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do(s) documento(s) 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 10% (dez por cento).



**Art. 18** - Sem prejuízo da Nova Emissão, na forma do artigo 16 e 17 desde Anexo, a **CLASSE ÚNICA** poderá ainda emitir novas cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável da maioria dos cotistas presentes, observado o disposto no artigo 16 do Anexo Normativo.

**Parágrafo único** - A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto neste Anexo e na legislação aplicável.

**Art. 19** - As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo cotista, conforme o caso, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** enviará tais documentos aos cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 20** - As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Anexo e dos respectivos documentos de aceitação da oferta.

**Art. 21** - A integralização das cotas deverá ser feita à vista em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação com créditos devidos pela **CLASSE ÚNICA** na aquisição de Ativos Alvo, em uma conta de titularidade da **CLASSE ÚNICA**, a prazo ou à vista, e/ou por Imóveis Alvo, fora do ambiente da B3, diretamente no escriturador, conforme previsto em cada documento de aceitação da oferta.

**Parágrafo único** - As importâncias recebidas na integralização das cotas serão depositadas na conta segregada da **CLASSE ÚNICA** e aplicadas conforme definido neste Anexo, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da **CLASSE ÚNICA** será considerado como comprovante de integralização das cotas pelo investidor. A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Art. 22** - A integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA** em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**. As chamadas de capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os cotistas, conforme as informações constantes no documento de aceitação da oferta. No âmbito de integralização por chamada de capital, a **ADMINISTRADORA**, conforme instruções da **GESTORA**, divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os cotistas acessem seus custodiantes para realização das



operações de integralização das cotas.

**Art. 23** - Caso as cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a **ADMINISTRADORA** poderá cancelar o saldo de cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição conforme vier a ser estipulado em cada Suplemento.

#### **Capítulo VI - DAS TAXAS DE INGRESSO E DE DISTRIBUIÇÃO**

**Art. 24** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário. Conforme definido a cada oferta pública de cotas da **CLASSE ÚNICA**, poderá ser cobrada taxa de distribuição primária na colocação das respectivas cotas.

#### **Capítulo VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 25** - A **CLASSE ÚNICA** 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. O resultado auferido em determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 14º (décimo quarto) Dia Útil, podendo o saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, em Aplicações Financeiras ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Anexo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída, pela **CLASSE ÚNICA**, sob orientação da **GESTORA** uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nas Aplicações Financeiras.

§ 2º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos da **CLASSE ÚNICA**, sendo constituído inicialmente pela retenção de 0,5% (meio por cento) dos recursos obtidos com a Primeira Emissão. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**Art. 26** - A **CLASSE ÚNICA** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 1 - Farão jus aos rendimentos de que trata este artigo os titulares de cotas da **CLASSE ÚNICA** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento



de cada mês, que poderá ocorrer até o 14º (décimo quarto) Dia Útil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA**.

§ 2º - Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 serão seguirão seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

### **Capítulo VIII - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** receberão por seus serviços, respectivamente, uma taxa composta: (i) pelo valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa (“**IPCA-IBGE**”), *pro rata die*, até ao 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização na **CLASSE ÚNICA** (“**Remuneração da Administradora**”); e (ii) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da **CLASSE ÚNICA** pela **GESTORA** (“**Remuneração da Gestora**”, e quando referida em conjunto com a Remuneração da Administradora, “**Taxa de Administração**”), calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total da **CLASSE ÚNICA**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”); e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, conforme aplicável.

§ 1º A Remuneração da Administradora será calculada mensalmente por período vencido e paga, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que as parcelas respectivamente devidas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela **CLASSE ÚNICA** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respectivamente devida.

§ 3º - Enquanto a **CLASSE ÚNICA** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a Administradora irá prestar os serviços de escrituração de cotas da **CLASSE ÚNICA**, sendo certo que a Remuneração da Administradora inclui a remuneração devida por tais serviços de escrituração, não sendo devida remuneração adicional.

§ 4º - A Taxa de Administração compreende as taxas de eventuais fundos de investimento que compõem a carteira de ativos da **CLASSE ÚNICA**, salvo se (i) as cotas são admitidas à negociação



em mercado organizado e (ii) os fundos investidos são geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**.

#### **Capítulo IX - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas da **CLASSE ÚNICA** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175 e pelo Anexo Normativo.

§ 1º - Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

- I. O correio eletrônico será encaminhado concomitantemente a cada cotista da **CLASSE ÚNICA**, de acordo com os prazos definidos neste Anexo, e contará com aviso de recebimento, confirmação de leitura e assinatura eletrônicos e toda manifestação do Cotista será armazenada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no § 1º acima dependerá de autorização do cotista da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

§ 4º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da **CLASSE ÚNICA**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, caso em que o cotista que assim optar deverá arcar com os custos de envio, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo, tais como editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 6º - A **ADMINISTRADORA** também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo, tais como relatórios da administradora, informe anual da **CLASSE ÚNICA**, demonstrações financeiras e relatório do auditor independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.



**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à **CLASSE ÚNICA**, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência na **CLASSE ÚNICA**.

**Parágrafo Único** - A divulgação de que trata o *caput* será feita por correio eletrônico ou, a pedido do cotista, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas à **CLASSE ÚNICA**, se for o caso, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das Cotas da **CLASSE ÚNICA**, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

#### **Capítulo X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 30** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações contábeis;
- II. substituição de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**;
- III. pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE ÚNICA**;
- IV. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- V. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- VI. alteração do Anexo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos da **CLASSE ÚNICA**, tal como prevista no artigo 2º deste Anexo;
- VII. emissão de novas cotas, salvo o caso previsto no Art. 16 e Art. 17 deste Anexo, nos termos do inciso VII, § 2º do artigo 48 da Resolução CVM 175, em que a assembleia não terá competência para qualquer tipo de deliberação;
- VIII. fusão, incorporação, cisão, liquidação e transformação da **CLASSE ÚNICA**;
- IX. liquidação da **CLASSE ÚNICA**, naquilo que não estiver disciplinado neste Anexo;
- X. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável;
- XI. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no



exercício de suas atividades, caso aplicável;

XII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;

XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e

XIV. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observado o prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem para o encaminhamento.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

§ 5º - O Anexo poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação sempre que tal alteração (i) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM ou de adequações legais ou regulamentares, (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** ou dos prestadores de serviços da **CLASSE ÚNICA**, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

**Art. 31** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, que poderá ser realizada de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias



Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente pela **GESTORA**, pelo custodiante, por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Anexo.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos entes acima será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 32** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista da **CLASSE ÚNICA** e deverá ser disponibilizada nas páginas dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS** e, caso a distribuição das cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sendo certo que a Assembleia Geral realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

III. caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico; e

IV. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores;



b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da **CLASSE ÚNICA** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária da **CLASSE ÚNICA**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da **CLASSE ÚNICA** ou o representante de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** e dos percentuais previstos no artigo 31, § 1º, no artigo 32, § 3º e no artigo 37, § 2º deste Anexo, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 7º - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 33** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Alvo da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**Art. 34** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela **CLASSE ÚNICA**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos “II”, “VI”, “VIII”, “X”,



“XIII” e “XIV” do artigo 30 acima.

§ 2º - Os percentuais de que trata este artigo 34, *caput*, e § 1º, deverão ser determinados com base no número de cotistas da **CLASSE ÚNICA** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

§ 3º - Nos termos do inciso I do § 2º do artigo 11 do Anexo Normativo, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento) nas deliberações sobre: (a) fusão, incorporação, cisão e transformação da **CLASSE ÚNICA**; (b) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta, ou dos demais prestadores de serviço da **CLASSE ÚNICA**; ou (c) alteração da Remuneração da Administradora.

**Art. 35** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 36** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar, aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 17 do Anexo Normativo aos demais cotistas da **CLASSE ÚNICA**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome



de cotistas, serão arcados pela **CLASSE ÚNICA**.

**Art. 38** - Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Anexo, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, da amortização das cotas e da renúncia de **PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

**Parágrafo Único** - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos no Anexo Normativo, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação da **CLASSE ÚNICA**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, incisos I e II do Anexo Normativo e o previsto no inciso I, o § 1º artigo 28 deste Anexo.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA**:

- a) os **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAL** e qualquer outro prestador de serviço;
- b) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço;
- c) partes ligadas aos **PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**, qualquer prestador de serviço e seus sócios, diretores e funcionários;
- d) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da **CLASSE ÚNICA**, conforme aplicável; e
- e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o da **CLASSE ÚNICA**.

§ 3º - A verificação do inciso V do § 2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.



§ 4º - Não se aplica a vedação prevista no § 2º acima quando:

- I. os únicos cotistas da **CLASSE ÚNICA** forem as pessoas mencionadas § 2º acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, excetuados aqueles enquadrados nas hipóteses do § 2º acima, manifestada na própria Assembleia constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

#### Capítulo XI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 40** - A **CLASSE ÚNICA** poderá ter até 1(um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE ÚNICA**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista da **CLASSE ÚNICA**;
- II. 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-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da **CLASSE ÚNICA**, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a **CLASSE ÚNICA**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas da **CLASSE ÚNICA** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:



- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE ÚNICA**, quando a **CLASSE ÚNICA** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas da **CLASSE ÚNICA**, quando a **CLASSE ÚNICA** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas da **CLASSE ÚNICA** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo; e
- b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de cotas da **CLASSE ÚNICA** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo, transformação, incorporação, fusão ou cisão da **CLASSE ÚNICA**;
- III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE ÚNICA**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à **CLASSE ÚNICA**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE ÚNICA**;
- V. examinar as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** do exercício social e



sobre elas opinar;

- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da **CLASSE ÚNICA** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação da **CLASSE ÚNICA**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** da **CLASSE ÚNICA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo.

**Art. 42** - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais da **CLASSE ÚNICA** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral da **CLASSE ÚNICA**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.



**Art. 43** - O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE ÚNICA** e aos cotistas, nos termos do artigo 24 do Anexo Normativo.

**Art. 44** - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da **CLASSE ÚNICA**.

### Capítulo XIII - DA LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Art. 45** - A **CLASSE ÚNICA** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos deste Anexo, que deverá deliberar, minimamente, sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Anexo; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da assembleia.

§ 1º - O plano de liquidação, elaborado conjuntamente pelos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, deverá indicar estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e um cronograma de pagamentos;

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deve enviar cópia da ata da Assembleia e do plano de liquidação de que trata o inciso § 1º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia.

**Art. 46** - No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, a **ADMINISTRADORA** deve:

- I. suspender novas subscrições de cotas, salvo se de deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à assembleia de que trata o artigo 45;
- II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas da **CLASSE ÚNICA**, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; e
- III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas.

**Art. 47** - No âmbito da liquidação da **CLASSE ÚNICA**, e desde que de modo aderente ao plano de



liquidação, fica dispensado o cumprimento de:

- I. vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 175; e
- II. limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecido no Anexo Normativo;

**Parágrafo Único** - A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos **PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

**Art. 48** - Na hipótese de liquidação da **CLASSE ÚNICA**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação da **CLASSE ÚNICA**, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

§ 1º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis da **CLASSE ÚNICA** análise quanto aos valores dos resgates terem 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.

§ 2º - Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo previsto no caput deste artigo, a critério da **GESTORA**:

I - a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na classe; ou

II - a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**Art. 49** - Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas por meio de amortização, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro da **CLASSE ÚNICA**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, do termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da **CLASSE ÚNICA**, quando for o caso.

**Art. 50** - A **CLASSE ÚNICA** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** implicará a



manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§2º - A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas da **CLASSE ÚNICA**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 51** - Caso a **CLASSE ÚNICA** efetue amortização de capital, os cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, ou as respectivas notas de negociação das cotas da **CLASSE ÚNICA** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **Capítulo XIV - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 52** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE ÚNICA** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pela **CLASSE ÚNICA**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 10 do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas da **CLASSE ÚNICA**;
- II. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- III. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE ÚNICA** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- IV. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- V. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de valores mobiliários de emissão de cotistas da



**CLASSE ÚNICA**, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 6º deste Anexo; e

VI. a aquisição, pela **CLASSE ÚNICA**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 6º deste Anexo.

**Parágrafo Único** - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

\*\*\*\*



## ANEXO I - SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a Primeira Emissão de Cotas da **CLASSE ÚNICA**, que é regulada pelo Regulamento e por seu Anexo, dos quais este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração.** O prazo de duração da **CLASSE ÚNICA** é indeterminado.
2. **Quantidade.** Serão emitidas 14.260.000 (quatorze milhões, duzentas e sessenta mil) cotas de série única, com preço de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) ("Preço de Emissão") e custo unitário de distribuição equivalente a R\$ 0,10 (dez centavos), perfazendo o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais) cada Cota ("Preço de Subscrição"), no montante de, inicialmente, R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais) ("Primeira Emissão" e "Montante Inicial da Oferta"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição.
  - 2.1. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão poderá ser aumentada em até 25% (vinte cinco por cento), equivalente a 3.565.000 (três milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil) Cotas perfazendo o montante adicional de até R\$ 35.650.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), a critério da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e do coordenador a ser contratado para a colocação das Cotas da Primeira Emissão ("Coordenador Líder").
3. **Público-alvo:** As Cotas da Primeira Emissão são destinadas a Investidores Qualificados (conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada), que se enquadrem no público alvo da **CLASSE ÚNICA**, a saber, investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").
4. **Distribuição.** A distribuição de cotas da **CLASSE ÚNICA**, ofertadas publicamente pelo rito de registro automático e distribuídas em regime de melhores esforços, será liderada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento da **CLASSE ÚNICA** ("Oferta").
  - 4.1. Ao aderir à **CLASSE ÚNICA**, o investidor celebrará com a **ADMINISTRADORA** o Documento de Aceitação da Oferta, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.



**4.2. Período de Distribuição.** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o prazo máximo para a subscrição das cotas da **CLASSE ÚNICA** é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição (“Período de Distribuição”). O encerramento Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, conforme modelo constante do Anexo M da Resolução CVM 160.

**4.3.** Atingido o patamar mínimo de distribuição de 3.000.000 (três milhões) de Cotas, ou seja, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

**4.4.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160, no que atinente ao rito de registro automático, com observância dos limites impostos pela legislação.

**5. Preço de Subscrição das Cotas.** O valor de subscrição cotas, na data da primeira integralização de cotas, é de R\$ 10,00 (dez reais).

**6. Aplicação Mínima Inicial.** Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 10 (dez) cotas, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Aplicação Mínima Inicial”).

**7. Custo Unitário de Distribuição.** O custo unitário de distribuição das Cotas está incluído no Preço de Subscrição, no valor de R\$ 0,10 (dez centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), sendo o preço de emissão das Cotas equivalente a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) (“Preço de Emissão”).

**8. Integralização.** A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela **CLASSE ÚNICA** na aquisição de Ativos Alvo, na mesma data de sua subscrição, à vista ou mediante chamada de capital, da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Subscrição; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o Preço de Subscrição corresponderá ao valor patrimonial das cotas da **CLASSE ÚNICA** no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da **CLASSE ÚNICA** e a quantidade de cotas até então integralizadas; não sendo permitida a integralização de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto ao Coordenador Líder. No ato de subscrição das Cotas, mediante envio do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso, para subscrição de



Cotas, o Coordenador Líder disponibilizará o Regulamento. A distribuição e liquidação no mercado primário ocorrerá no ambiente do escriturador e por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3.

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



## ANEXO II - FATORES DE RISCO DA CLASSE ÚNICA DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO e da CLASSE ÚNICA devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO, na CLASSE ÚNICA, no Regulamento e Anexo da Classe Única, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO e da CLASSE ÚNICA. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO, na CLASSE ÚNICA e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO e da CLASSE ÚNICA podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da ADMINISTRADORA ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, CLASSE ÚNICA, ADMINISTRADORA, GESTORA ou coordenadores das ofertas de cotas da CLASSE ÚNICA do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO e na CLASSE ÚNICA.

O FUNDO, a CLASSE ÚNICA, a ADMINISTRADORA, a GESTORA e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO e da CLASSE ÚNICA não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO e na CLASSE ÚNICA. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE ÚNICA, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE ÚNICA

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

### Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições



econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no



mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### **Risco de o Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de novos Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado novos Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

#### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do



resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”) estabelece que os fundo de investimento imobiliário (“FII”) são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, § 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas pessoas físicas;
- (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII; e
- (iii) não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, cotistas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação



diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda, de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), observado o quanto previsto acima. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **Fundo** e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**



O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

#### **Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste, majoritariamente, na exploração dos Imóveis Alvo e/ou comercialização dos Ativos Alvo, e que a administração dos Imóveis Alvo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

#### **Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos



Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

#### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **Risco Relativo à Inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de novos Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e da Gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de novos Ativos Alvo.

A ausência de novos Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em novos Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### **Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção**

Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo ou não contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, caso aplicável, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo com o retardamento do fluxo de recebimento de rendimentos esperados em relação ao respectivo



Ativo Alvo.

#### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais



eventos.

#### **Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de prioridade na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de prioridade pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas dependem da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os investidores devem considerar que qualquer



resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e dos condomínios em que se situam os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com estas.

#### **Riscos ambientais**

Ainda que os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis-Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis-Alvo perante o



mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

#### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor do Imóvel Alvo objeto de desapropriação.

#### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011 (“**Instrução CVM 516**”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que



novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

#### **Risco relativo a não substituição da Administradora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

#### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

#### **Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo ou



dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo de patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo, os rendimentos produzidos por estes e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo.

#### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### **Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis Alvo. A Administradora e/ou Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

#### **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de



locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Imóvel Alvo objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

#### **Riscos Socioambientais**

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar a perda de substância econômica de tais ativos imobiliários.

#### **Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os Imóveis Alvo são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora e a Gestora podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

#### **Risco de Vacância**

Tendo em vista que o fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis Alvo pertencentes à carteira do Fundo, a rentabilidade do fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora**



A aquisição de Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativos Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

#### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade que sejam elaborados para aquisição de Ativos Alvo pela Gestora e não serão necessariamente objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e serão baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade a ser elaborado em relação aos Ativos Alvo da carteira do Fundo não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

#### **Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Imóveis Alvo**

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de locação, arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo que compõem a



carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos arrendatários e parceiros rurais dos Imóveis Alvo, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

**Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos Ativos Alvo e Imóveis Alvo pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

**Risco de alteração do zoneamento**

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel Alvo. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o Imóvel Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóvel Alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Imóvel Alvo e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.



## **ANEXO III**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”) a administrar recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 e, BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gumerindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202, Jardim Europa, CEP 01449-070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015, nas qualidades de administradora e gestora, respectivamente, prestadoras de serviço essenciais da Classe Única (“Prestadoras de Serviços Essenciais”) do BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrita no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40 (“Fundo”), vem, considerando que até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo e que o regulamento do Fundo (“Regulamento”) poderá ser alterado, independente da assembleia de cotistas sempre que tal alterar decorrer de atendimento às normas legais ou regulamentares, vem esta pelo presente instrumento, deliberar sobre:

- (i) alterações de disposições do Regulamento;
- (ii) a retificação das condições da primeira emissão de cotas do Fundo, cuja oferta passará a ser de até 14.260.000 (quatorze milhões, duzentas e sessenta mil) cotas de classe única, com preço de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) (“Preço de Emissão”) e custo unitário de distribuição equivalente a R\$ 0,10 (dez centavos), perfazendo o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais) cada Cota (“Preço de Subscrição”), no montante de, inicialmente, R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais) (“Montante Inicial da Oferta” e “Oferta”), observadas as demais condições previstas no suplemento, parte integrante do Regulamento (“Suplemento”); e
- (iii) a realização de quaisquer alterações necessárias ao Regulamento e do Suplemento para espelhar as mudanças previstas pelos itens (i) e (ii) acima, de modo que o Regulamento e o Suplemento passarão a vigorar conforme versões do **Anexo I** ao presente instrumento.

Resolvem as Prestadoras de Serviços Essenciais:

- (i) aprovar as alterações de disposições do Regulamento;
- (ii) aprovar a Oferta conforme descrita acima e demais condições constantes do Suplemento; e



(iii) aprovar a ratificação dos atos necessários para implementação dos itens acima.

Exceto quando especificamente definidos neste ato, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 10 de janeiro de 2024

**BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

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



## **ANEXO IV**

ESTUDO DE VIABILIDADE



## ESTUDO DE VIABILIDADE

BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário FII -  
BLOG11





1.a Emissão

Fevereiro de 2024



## Tese de investimento

### EQUILÍBRIO ENTRE RENTABILIDADE E GANHO DE CAPITAL

O Fundo adota tese de investimento que concatena, no mesmo portfólio, dois tipos de estratégia complementares para gerar valor balanceado para o cotista:

- Ativos com rentabilidade anualizada elevada (Yield)
- Ativos com a preço de aquisição competitivo, próximos ao custo de reposição, com potencial significativo de ganho de capital na venda (TIR)

Para executar esta tese de investimento o “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLOG11” fundamenta-se em 4 pilares:

#### 1) Localização e Mercado

Os mercados já consolidados oferecem liquidez tanto na locação como na venda dos ativos, justamente por oferecerem localizações que fazem parte da cadeia de suprimentos de um grande número de empresas. Tais mercados e localizações apresentam menor risco para o cotista uma vez que, mesmo em períodos de retração da economia, as perdas nos valores de locação são menores, e, nos períodos de expansão, recuperam e até aumentam os patamares de receita antes dos mercados não consolidados. Estes mercados já possuem boa infraestrutura de acesso e escoamento, oferta de mão de obra qualificada e infraestrutura urbana adequada para acomodar as empresas. São mercados com vocação logística comprovada, onde eventual vacância será preenchida sem pressão no preço de aluguel e sem grande demora no prazo de reposição.

#### 2) Qualidade estrutural e técnica

Os Imóveis com especificações de padrão superior, que atendem às necessidades dos locatários mais exigentes oferecem pé direito elevado e grande número de docas proporcionando maior eficiência na operação logística. Pisos com alta capacidade de carga distribuída e pontual, com altos graus de planicidade permitem a utilização de estanterias e facilidade na utilização de empilhadeiras. As classes de segurança superiores nos sistemas de combate a incêndio otimizam os custos com seguros. Galpões preferencialmente com poucos anos de construção e com especificações atualizadas e segundo as normas mais modernas garantem o desempenho adequado da edificação e da operação.



### 3) Adequação de valores

Ativos com contratos de locação apontando para valores iguais ou menores que a média do mercado apresentam menor risco vacância e oportunidade de ganhos nas receitas mensais. Da mesma forma ativos adquiridos a preços baixos, próximos aos custos de reposição não correm risco de perda de valor e apontam para ganhos potenciais no momento da venda.

### 4) Qualidade de crédito dos ocupantes

Além da segurança jurídica do contrato de locação, locatários com baixo risco de crédito são as principais ferramentas para mitigar os riscos de inadimplência e empresas estabelecidas com alto faturamento e elevada disponibilidade de fluxo de caixa são as preferidas pelos gestores do Fundo. Contratos atípicos (Built do Suit) e contratos típicos com as garantias reais e cláusulas específicas e protetivas em caso de rescisão antecipada do contrato, além da análise rigorosa do crédito são obrigatórias nos novos contratos.



## Projeções dos indicadores macroeconômicos

|                     | 2023  | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------|-------|------|------|------|
| <b>IPCA (%)</b>     | 4,54  | 3,92 | 3,50 | 3,50 |
| <b>IGP-M (%)</b>    | 3,46  | 4,07 | 4,00 | 4,00 |
| <b>SELIC (%)</b>    | 11,75 | 9,25 | 8,50 | 8,50 |
| <b>PIB (%)</b>      | 2,84  | 1,50 | 1,90 | 2,00 |
| <b>CÂMBIO (R\$)</b> | 4,99  | 5,03 | 5,10 | 5,16 |

Fontes: Relatório Focus Bacen de 04/12/2023

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

## Metodologia

A metodologia utilizada é a do Método de Renda, em que apura os resultados operacionais da renda dos imóveis, os custos decorrentes da aquisição desses ativos e por fim as taxas e despesas recorrentes do veículo de investimento, o BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLOG11.

Tal método é apropriado levando-se em conta que imóveis em geral e, mais especificamente, os “Ativos-Alvo” são instrumentos geradores de renda, proporcionando rendimento sobre o capital investido.



## Premissas

Observada a Política de Investimento do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, dos “Ativos-Alvo”.

- 1) As despesas da Oferta considerando o Valor da Oferta com Lote Adicional (R\$ 178,25 milhões) são de:

| Custos da Oferta   | Custo Total da Oferta (R\$) | Custo Unitário por Cota (R\$) | % em relação ao Valor Total da Emissão |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>                      | 445.625,00                  | 0,025                         | 0,250%                                 |
| Tributos de Comissão de Estruturação                         | 48.127,50                   | 0,00                          | 0,027%                                 |
| Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>                      | 891.250,00                  | 0,05                          | 0,500%                                 |
| Tributos de Comissão de Distribuição                         | 94.472,50                   | 0,01                          | 0,053%                                 |
| Taxa de Registro da Oferta Pública                           | 809,16                      | 0,00                          | 0,000%                                 |
| Taxa de Registro do Fundo na CVM                             | 790,57                      | 0,00                          | 0,000%                                 |
| Taxa de Registro da Oferta na CVM                            | 42.780,00                   | 0,00                          | 0,024%                                 |
| Taxa de análise para Listagem emissores B3                   | 17.825,00                   | 0,00                          | 0,010%                                 |
| Taxa de análise Oferta Pública de cotas B3                   | 21.390,00                   | 0,00                          | 0,012%                                 |
| Assessores Legais (com gross up)                             | 292.500,00                  | 0,02                          | 0,164%                                 |
| Despesas de marketing, Roadshow e publicações <sup>(2)</sup> | 15.000,00                   | 0,00                          | 0,011%                                 |
| Outras Despesas  | 5.000,00                    | 0,00                          | 0,004%                                 |
| <b>TOTAL<sup>2</sup></b>                                     | <b>1.875.569,73</b>         | <b>0,10</b>                   | <b>1,052%</b>                          |

<sup>(1)</sup> Valores estimados com base na colocação do Valor Total da Emissão e Lote Adicional, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou sem o Lote Adicional.

<sup>(2)</sup> Valores estimados.



2) As Despesas de Aquisição dos Ativos Mobiliários são entre 2,0% e 2,7% a título de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

3) As Despesas Recorrentes do Fundo compreendem:

- a) 1,05% a.a. de Taxa de Administração (já incluída a Taxa de Gestão e de escrituração)
- b) O Fundo não cobra Taxa de Performance

4) Outras Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,09% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

5) FRA - Fundo de Reposição de Ativos

Equivalente a 1% do Valor Bruto das Receitas de Aluguel

6) Perpetuidade

Cap Rate Terminal de 7,50%

7) Receitas Financeiras

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos Financeiros, conforme previsto no Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade líquida de impostos auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 98% do CDI.



## Resumo dos Cenários

| CityGate     | ESTADO     | ÁREA (mil M <sup>2</sup> ) |              | LOCAÇÃO MENSAL      | VALORES       |                    | VACÂNCIA |
|--------------|------------|----------------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------------|----------|
|              |            | Terreno                    | ABL          | R\$ /m <sup>2</sup> | IMÓVEL R\$ MM | R\$ M <sup>2</sup> | %        |
| Fortaleza    | Ceará      | 102,4                      | 23           | 18,0                | 43            | 1.872,10           | 0        |
| Recife       | Pernambuco | 130,2                      | 63,2         | 18,0                | 160           | 2.530,00           | 0        |
| Camaçari     | Bahia      | 47,7                       | 31           | 23,8                | 86            | 2.771,40           | 0        |
| <b>TOTAL</b> |            | <b>280,3</b>               | <b>117,2</b> |                     | <b>289</b>    | <b>2.465,80</b>    |          |

## Fluxo de Caixa

A oferta foi constituída com dois cenários previstos, detalhados a seguir:

Cenário 1 - Captação da **Oferta Base**, totalizando R\$ 142,6 milhões, destinados a aquisição de Galpão Logístico na Região Metropolitana de Fortaleza, CE (Imóvel 1), Condomínio Logístico na Região de Recife, PE (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região de Camaçari, BA (Imóvel 3).

Cenário 2 - Captação da **Oferta Base com lote adicional**, totalizando R\$ 178,25 milhões, destinados a aquisição de Galpão Logístico na Região Metropolitana de Fortaleza, CE (Imóvel 1), Condomínio Logístico na Região de Recife, PE (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região de Camaçari, BA (Imóvel 3) e pagamento antecipado de operações dos imóveis.



## Cenário 1 – Oferta Base – R\$ 142,6 milhões

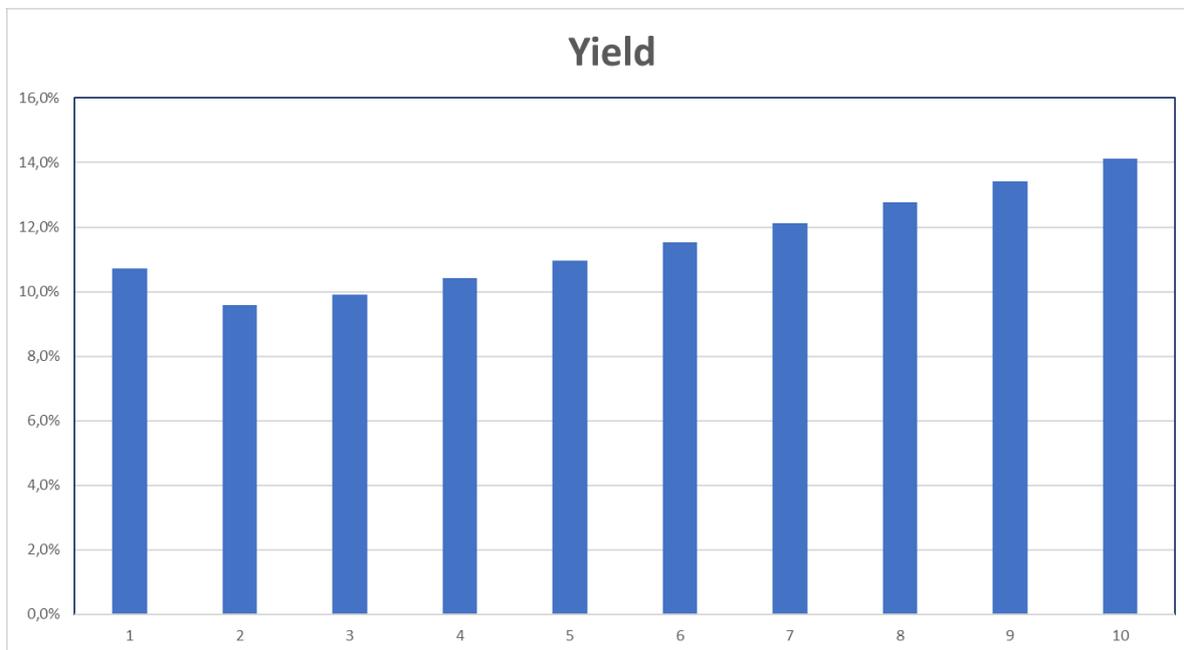
Consiste na aquisição de Galpão Logístico na Região Metropolitana de Fortaleza, CE (Imóvel 1), Condomínio Logístico na Região de Recife, PE (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região de Camaçari, BA (Imóvel 3).

Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório e ITBI.

| R\$ Milhões                                 | Ano 0           | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Fontes e Usos</b>                        |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Recursos da Oferta                          | 121,501         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| CRI   | 0,000           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custos da Oferta                            | 0,698           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Aquisição de Ativos                         | -289,640        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custo de Aquisição                          | -5,793          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativos          |                 | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        |
| <b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b> |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Receita Líquida                             |                 | 27,864        | 29,257        | 31,221        | 32,782        | 34,421        | 36,142        | 37,949        | 39,847        | 41,839        | 43,931        |
| Fundo de Reposição de Ativos                | 1%              | -0,279        | -0,293        | -0,312        | -0,328        | -0,344        | -0,361        | -0,379        | -0,398        | -0,418        | -0,439        |
| Receita Operacional                         |                 | 27,585        | 28,965        | 30,909        | 32,454        | 34,077        | 35,781        | 37,570        | 39,448        | 41,421        | 43,492        |
| Receita Renda Fixa                          |                 | 0,21          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          |
| Custo da Alavancagem + Amort.               |                 | -13,430       | -14,155       | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         |
| Custos do Fundo                             |                 | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        |
| Resultado Caixa Gerado                      |                 | 13,029        | 13,577        | 29,676        | 31,221        | 32,844        | 34,548        | 36,337        | 38,215        | 40,188        | 42,259        |
| Yield                                       |                 | 10,7%         | 9,6%          | 9,9%          | 10,4%         | 11,0%         | 11,5%         | 12,1%         | 12,8%         | 13,4%         | 14,1%         |
| <b>Fluxo do Cotista</b>                     |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Valor de Mercado Fundo                      | -121,501        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Rendimentos Distribuídos                    | -               | 13,029        | 13,577        | 29,676        | 31,221        | 32,844        | 34,548        | 36,337        | 38,215        | 40,188        | 42,259        |
| Valor de Venda                              | -               | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 597,95        |
| <b>Total</b>                                | <b>-121,501</b> | <b>13,029</b> | <b>13,577</b> | <b>29,676</b> | <b>31,221</b> | <b>32,844</b> | <b>34,548</b> | <b>36,337</b> | <b>38,215</b> | <b>40,188</b> | <b>640,21</b> |
| <b>TIR Nominal</b>                          | <b>29,62%</b>   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Yield Estabilizado</b>                   | <b>11,6%</b>    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Valor Médio p/m<sup>2</sup></b>          | <b>2485,43</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

## Resultados Obtidos

Uma cota adquirida na data da 1.ª emissão, Oferta Base, do “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLOG11” teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) equivalente a 29,6% ao ano, ao longo do período analisado, de 10 (dez) anos, tomando como base um valor de cota na 1ª Emissão R\$10,00.



A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 11,6% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

### Cenário 2 – Lote Adicional – R\$ 178,25 milhões

Consiste na aquisição de Galpão Logístico na Região Metropolitana de Fortaleza, CE (Imóvel 1), Condomínio Logístico na Região de Recife, PE (Imóvel 2) e Condomínio Logístico na Região de Camaçari, BA (Imóvel 3) e pagamento antecipado de oneração dos imóveis.

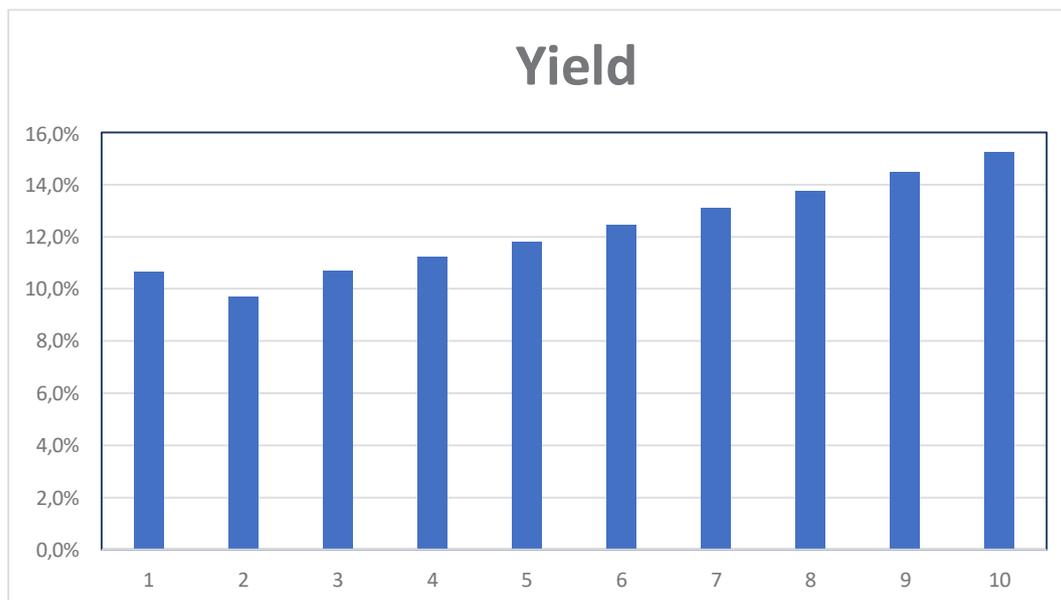
Nos fluxos abaixo foram considerados todos os custos de aquisição como custos da oferta, auditoria, despesas de cartório e ITBI.

| R\$ Milhões                                 | Ano 0           | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Fontes e Usos</b>                        |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Recursos da Oferta                          | 156,501         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| CRF   | 0,000           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custos da Oferta                            | 0,873           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Aquisição de Ativos                         | -289,640        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custo de Aquisição                          | -5,793          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativos          |                 | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        |
| <b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b> |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Receita Líquida                             |                 | 27,864        | 29,257        | 31,221        | 32,782        | 34,421        | 36,142        | 37,949        | 39,847        | 41,839        | 43,931        |
| Fundo de Reposição de Ativos                | 1%              | -0,279        | -0,293        | -0,312        | -0,328        | -0,344        | -0,361        | -0,379        | -0,398        | -0,418        | -0,439        |
| Receita Operacional                         |                 | 27,585        | 28,965        | 30,909        | 32,454        | 34,077        | 35,781        | 37,570        | 39,448        | 41,421        | 43,492        |
| Receita Renda Fixa                          |                 | 0,21          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          |
| Custo da Alavancagem + Amort.               |                 | -10,455       | -11,019       | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         |
| Custos do Fundo                             |                 | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        | -1,722        |
| Resultado Caixa Gerado                      |                 | 15,619        | 16,327        | 29,291        | 30,836        | 32,459        | 34,163        | 35,952        | 37,830        | 39,803        | 41,874        |
| <b>Yield</b>                                |                 | <b>10,0%</b>  | <b>9,3%</b>   | <b>9,8%</b>   | <b>10,3%</b>  | <b>10,8%</b>  | <b>11,4%</b>  | <b>12,0%</b>  | <b>12,6%</b>  | <b>13,3%</b>  | <b>14,0%</b>  |
| <b>Fluxo do Cotista</b>                     |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Valor de Mercado Fundo                      | -156,501        | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| Rendimentos Distribuídos                    | -               | 15,619        | 16,327        | 29,291        | 30,836        | 32,459        | 34,163        | 35,952        | 37,830        | 39,803        | 41,874        |
| Valor de Venda                              | -               | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 597,95        |
| <b>Total</b>                                | <b>-156,501</b> | <b>15,619</b> | <b>16,327</b> | <b>29,291</b> | <b>30,836</b> | <b>32,459</b> | <b>34,163</b> | <b>35,952</b> | <b>37,830</b> | <b>39,803</b> | <b>639,82</b> |
| TIR Nominal                                 |                 | 25,19%        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Yield Estabilizado                          |                 | 11,3%         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Valor Médio p/m2                            |                 | 2485,43       |               |               |               |               |               |               |               |               |               |



## Resultados Obtidos

Uma cota adquirida na data da 1.ª emissão, Oferta Base, do “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário FII – BLOG11” teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) equivalente a 25,19% ao ano, ao longo do período analisado, de 10 (dez) anos, tomando como base um valor de cota na 1ª Emissão R\$10,00.



A rentabilidade média estimada (yield estabilizado) foi de 11,3% ao ano ao longo de 10 (dez) anos.

*A rentabilidade passada e a expectativa de distribuição de rendimentos não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura*

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024.

MARCOS DE  
ALCANTARA  
MACHADO:29856594  
855

Assinado de forma digital por  
MARCOS DE ALCANTARA  
MACHADO:29856594855  
Dados: 2024.02.27 10:21:18  
-03'00'

CLAUDIO  
ALGRANTI:18047  
877879

Assinado de forma digital por  
CLAUDIO  
ALGRANTI:18047877879  
Dados: 2024.02.27 10:02:08  
-03'00'

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Marcos de Alcântara Machado

Cargo: Diretor

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Claudio Algranti

Cargo: Diretor



## **ANEXO V**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA  
(ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)



**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS  
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 por sua vez representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”) do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40, na qualidade de emissor (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) da oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pela Administradora no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024.

---

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

*Administradora*

Nome: Naiara Cassiana da Silva  
CPF: 025.918.319-98  
E-mail: naiara.silva@xpi.com.br

Nome: Lizandro Arnoni  
CPF: 279.902.288-07  
E-mail: lizandro.arnoni@xpi.com.br



## FII BlueCap Logística - Prospecto Definitivo - Dcl. Veracidade Administradora - vassinatura - 27022024.pdf

Documento número #62332abc-3336-4a99-a010-f46f0e87fdea

Hash do documento original (SHA256): 519ec6f695d8e5c1a282302dc389a48d91434194a5aa931988db769abeaaec92

Hash do PAdES (SHA256): bd158d6d7e7243f785886ef594ad5e78f9e1f0f6bb63f304fd4eadb1d60a66f5

### Assinaturas



**Lizandro Sommer Arnoni**

CPF: 279.902.288-07

Assinou em 27 fev 2024 às 19:21:29

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 nov 2024



**Naiara Cassiana da Silva**

CPF: 025.918.319-98

Assinou em 27 fev 2024 às 19:59:18

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 13 out 2024

### Log

- 27 fev 2024, 19:14:00 Operador com email jec@pmkadvoogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 62332abc-3336-4a99-a010-f46f0e87fdea. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2024 (19:13). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 fev 2024, 19:14:00 Operador com email jec@pmkadvoogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: lizandro.arnoni@xpi.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lizandro Sommer Arnoni e CPF 279.902.288-07.
- 27 fev 2024, 19:14:00 Operador com email jec@pmkadvoogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: naiara.silva@xpi.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Naiara Cassiana da Silva e CPF 025.918.319-98.
- 27 fev 2024, 19:21:30 Lizandro Sommer Arnoni assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 279.902.288-07. IP: 179.191.127.103. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.



- 27 fev 2024, 19:59:18 Naiara Cassiana da Silva assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 025.918.319-98. IP: 200.162.131.83. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5581847 e longitude -46.6758291. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 fev 2024, 20:00:37 Operador com email [jec@pmkadogados.com.br](mailto:jec@pmkadogados.com.br) na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 62332abc-3336-4a99-a010-f46f0e87fdea.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 62332abc-3336-4a99-a010-f46f0e87fdea, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## **ANEXO VI**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA  
(ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)



**DECLARAÇÃO DA GESTORA PARA FINS  
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

**BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 por sua vez representada na forma de seu contrato social (“Gestora”) do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40, na qualidade de emissor (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) da oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pela Gestora no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024.

---

**BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**

*Gestora*

Por: Celso Gonzalez Lima

CPF: 022.538.378-06

E-mail: celso.gonzalez@bluecapgestao.com.br

Por: Claudio Algranti

CPF: 180.478.778-79

E-mail: claudio.algranti@bluecapgestao.com.br



## FII BlueCap Logística - Prospecto Definitivo - Dcl. Veracidade Gestora - vassinatura - 27022024.pdf

Documento número #8cdae260-6198-4c0c-8bae-4d7d935e4f27

Hash do documento original (SHA256): 70d0772fde39f00d54ca3822218716964770e8c3b53be7f10f859bf9b965de19

Hash do PAdES (SHA256): fa08c074c874f238d367b492e5995ad592f8033f22fa55a81c18ad2079f89b45

### Assinaturas



**Celso Gonzalez Lima**

CPF: 022.538.378-06

Assinou em 27 fev 2024 às 15:30:38

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 jun 2024



**Claudio Algranti**

CPF: 180.478.778-79

Assinou em 27 fev 2024 às 15:00:03

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 20 ago 2024

### Log

- 27 fev 2024, 14:49:14 Operador com email jec@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 8cdae260-6198-4c0c-8bae-4d7d935e4f27. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2024 (14:48). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 fev 2024, 14:49:14 Operador com email jec@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: celso.gonzalez@bluecapgestao.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Celso Gonzalez Lima e CPF 022.538.378-06.
- 27 fev 2024, 14:49:14 Operador com email jec@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.algranti@bluecapgestao.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Algranti e CPF 180.478.778-79.
- 27 fev 2024, 15:00:03 Claudio Algranti assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 180.478.778-79. IP: 189.19.63.56. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.



- 27 fev 2024, 15:30:39 Celso Gonzalez Lima assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-CPF. CPF informado: 022.538.378-06. IP: 189.19.63.56. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5793534 e longitude -46.683003. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 fev 2024, 15:32:00 Operador com email jec@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 8cdae260-6198-4c0c-8bae-4d7d935e4f27.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8cdae260-6198-4c0c-8bae-4d7d935e4f27, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## **ANEXO VII**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER  
(ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS  
DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160**

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-00, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 65.913.436/0001-17, por sua vez representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) da 1ª (primeira) emissão do **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40, na qualidade de emissor (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administradora”), com gestão realizada pela **BLUECAP GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gurmercindo Saraiva, nº 96, Jardim Europa, CEP 01.449.070, inscrita no CNPJ sob o nº 22.982.196/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 (“Gestora”), vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), **DECLARAR** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, assegurando que as informações prestadas pela Administradora e pela Gestora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024

---

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

*Coordenador Líder*

Nome: Marcos Brum Amaral

CPF: 255.972.560-68

E-mail: mbamaral@guideinvestimentos.com.br

Nome: Luis Gustavo Pereira

CPF: 359.181.578-08

E-mail: lpereira@guide.com.br



## FII BlueCap Logística - Prospecto Definitivo - Dcl. Veracidade Coordenador Líder - vassinatura - 27022024.pdf

Documento número #4ed5e7d6-4e9f-42b8-9379-cc77a743bd37

Hash do documento original (SHA256): 36a3bbe47032a06b02f125ff1a27909cb9569168df86a32f697770225c60d735

Hash do PAdES (SHA256): 099f99af026c03e8467795f45e6a6612b12e2456ba5f183de7f184756d7b6206

### Assinaturas

**Luis Gustavo Pereira**

CPF: 359.181.578-08

Assinou em 27 fev 2024 às 18:51:28

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jun 2024

**Marcos Brum Amaral**

CPF: 255.972.560-68

Assinou em 27 fev 2024 às 19:08:29

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 mar 2024

### Log

- 27 fev 2024, 15:43:37 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 4ed5e7d6-4e9f-42b8-9379-cc77a743bd37. Data limite para assinatura do documento: 28 de março de 2024 (15:37). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 fev 2024, 15:43:38 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: lpereira@guide.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luis Gustavo Pereira e CPF 359.181.578-08.
- 27 fev 2024, 15:43:38 Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: mbamaral@guideinvestimentos.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Brum Amaral e CPF 255.972.560-68.
- 27 fev 2024, 18:51:28 Luis Gustavo Pereira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 359.181.578-08. IP: 8.242.29.26. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5836086 e longitude -46.6842011. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.



- 27 fev 2024, 19:08:29 Marcos Brum Amaral assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 255.972.560-68. IP: 200.219.244.198. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5515 e longitude -46.6343. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.766.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 fev 2024, 19:15:33 Operador com email [jec@pmkadogados.com.br](mailto:jec@pmkadogados.com.br) na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 4ed5e7d6-4e9f-42b8-9379-cc77a743bd37.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4ed5e7d6-4e9f-42b8-9379-cc77a743bd37, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## **ANEXO VIII**

MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

**OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA  
DE COTAS DA CLASSE ÚNICA do**

**BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
BLOG11**

Tipo ANBIMA da Classe Única: FII Híbrido Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido



COORDENADOR LÍDER

**Guide**<sup>®</sup>  
investimentos

GESTORA



ADMINISTRADOR



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

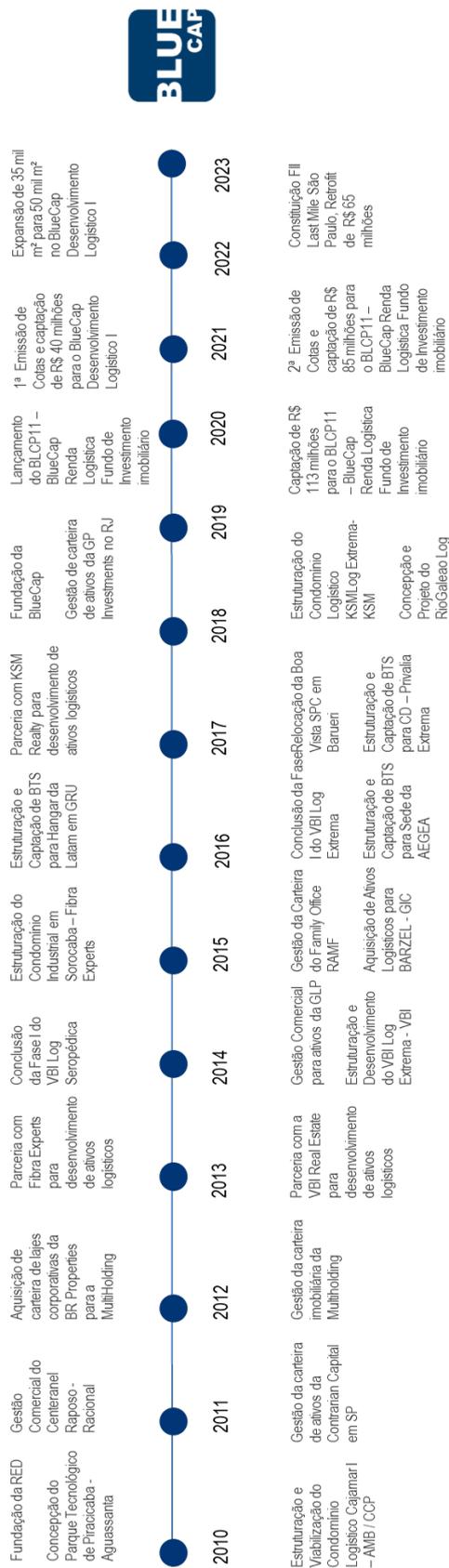
---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"²

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### APRESENTAÇÃO DA GESTORA

A BlueCap é uma gestora de fundos de investimento com o DNA do setor imobiliário. O acervo de seus sócios inclui uma ampla gama de empreendimentos corporativos, logísticos e industriais por meio de empresa do grupo. O profundo conhecimento mercadológico e a expertise desenvolvida na gestão de ativos imobiliários habilita a BlueCap a oferecer ao mercado fundos imobiliários com altos padrões de rentabilidade e risco

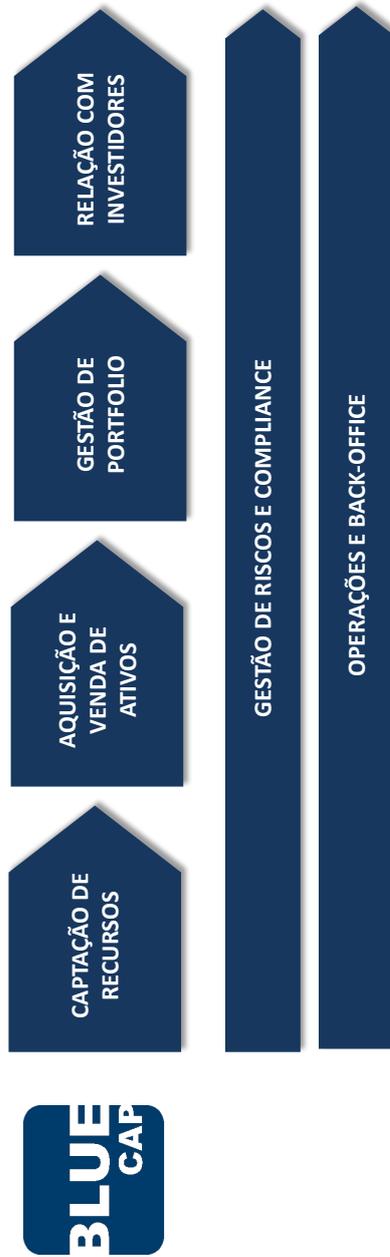


**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 3**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

APRESENTAÇÃO DA GESTORA - METODOLOGIA E ESCOPO



[www.bluecapgestao.com.br](http://www.bluecapgestao.com.br)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"<sup>5</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### APRESENTAÇÃO DA GESTORA - SÓCIOS

Os sócios da BlueCap reúnem conhecimento e experiências complementares, testadas no mercado, essenciais para a gestão de fundos imobiliários

#### ESTRUTURAÇÃO E INVESTIMENTOS

##### Claudio Algrantti

Fundador da BlueCap, responsável pela área de Estruturação e Investimentos. Desde 2014 foi responsável pela área de assessoria e produtos estruturados da RED. Anteriormente foi diretor de produtos imobiliários na Claritas Investimentos. Foi gerente geral de M&A e novos negócios na Cyrela. Foi sócio na Rosenberg Partners, atuando na área de assessoria em M&A. Foi sócio na Cloc Embalagens, responsável pelas áreas de finanças e comercial. Trabalhou também nas empresas Citibank e Trevisan Auditores.

É graduado em Economia pela PUC/SP e MBA em Finanças pela FGV/SP.

#### ENGENHARIA DESENVOLVIMENTO E PROCESSOS

##### Celso Gonzalez

Fundador da BlueCap, atua como Gestor de Riscos e Compliance. Desde 2010 foi responsável pelas áreas de incorporação e operações da RED. Foi sócio na empresa de consultoria Arthur D. Little, responsável pela prática de Óleo e Gás e pelo escritório do Rio de Janeiro. Foi coordenador de projetos na Vasp.

É graduado em Engenharia Civil pela Poli/USP e cursou as disciplinas do Mestrado Stricto Sensu em Gerenciamento da Construção Civil da Poli/USP.

#### MERCADO DE CAPITAIS

##### Marcos de Alcântara Machado

Fundador da BlueCap, como Gestor de Recursos certificado ANBIMA. É responsável pela área de gestão de fundos imobiliários. Anteriormente, foi sócio e portfólio manager da Claritas Investimentos durante 15 anos.

É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas-SP. Possui as certificações CFA, FRM, CFP® e CGA. Professor de Investimentos Alternativos e Derivativos da FK Partners.

#### MERCADO IMOBILIÁRIO

##### Luiz Guilherme Pepe Muniz

Sócio da BlueCap responsável pela área de Novos Negócios. Desde 2013 foi responsável pela área de novos negócios da HSI – Hemisfério Sul Investimentos. Anteriormente exercia o cargo de gerente de Novos Negócios na Cyrela. Foi também coordenador de M&A na Brazil Hospitality Group. Desde 2015 é sócio da Bataia DIPZ e trabalhou no Banco Santander e BM&F.

É graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas-SP.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### APRESENTAÇÃO DA GESTORA - CASES DE DESENVOLVIMENTO



VBI  
INVESTIDOR

Tipo: Condomínio Logístico  
Localização: Seropédica, RJ  
Total Terreno: 371.000 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 185.000 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 270 milhões

- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto
- ✓ Aprovações e licenças
- ✓ Registro de Incorporação
- ✓ Gestão comercial
- ✓ Implantação do condomínio
- ✓ Fit-out de ocupantes



KSM  
INVESTIDOR

Tipo: Galpões Modulares  
Localização: Extrema, MG  
Total Terreno: 220.000 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 81.000 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 120 milhões

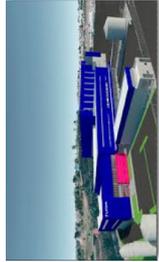
- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto
- ✓ Aprovações e licenças
- ✓ Registro de Incorporação
- ✓ Gestão comercial



FIBRA EXPERT INVESTIDOR

Tipo: Condomínio Logístico  
Localização: Sorocaba, SP  
Total Terreno: 300.000 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 135.000 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 202 milhões

- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto
- ✓ Aprovações e licenças



RB CAPITAL INVESTIDOR

Tipo: Hangar  
Localização: Guarulhos, SP  
Total Terreno: 65.000 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 28.000 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 130 milhões

- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto
- ✓ Captação de Recursos



VBI  
INVESTIDOR

Tipo: Condomínio Logístico  
Localização: Extrema, MG  
Total Terreno: 470.000 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 110.000 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 200 milhões

- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto
- ✓ Aprovações e licenças
- ✓ Registro de Incorporação
- ✓ Implantação do condomínio



PROLOGIS INVESTIDOR

Tipo: Galpões Modulares  
Localização: Cajamar, SP  
Total Terreno: 430.900 m<sup>2</sup>  
Total Construção: 180.862 m<sup>2</sup>  
Total Investimento: R\$ 260 milhões

- ✓ Viabilidade e estruturação
- ✓ Aquisição de terreno
- ✓ Definição de produto

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 6

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### APRESENTAÇÃO DA GESTORA - CASES DE ESTRUTURAÇÃO E GESTÃO

#### Estruturação de negócios

Serviço: Built-to-suit  
 Parceiro Investidor: Fullwood  
 Negócio: Novo CD da Privalia em Extrema/ MG  
 Área Total: 28.000 m<sup>2</sup>  
 Investimento: R\$ 70 milhões

#### Privalia

Proprietário: Gestora de recursos  
 Serviço: Gestão de ativos imobiliários  
 Ativos: Lajes corporativas no RJ  
 AuM: R\$ 50 MM

#### Gestão de ativos

#### GP Investments

|                            |                                  |   |
|----------------------------|----------------------------------|---|
| <p><b>Econ</b></p>         | <p><b>Multiholding</b></p>       | <p>Proprietário: Single Family Office<br/>                     Serviço: Gestão de ativos imobiliários<br/>                     Ativos: Lajes corporativas e imóveis comerciais<br/>                     AuM: R\$ 130 MM</p>                 |
| <p><b>BoaVista SPC</b></p> | <p><b>RAMF</b></p>               | <p>Proprietário: Single Family Office – Hoop Maldonado<br/>                     Serviço: Gestão de ativos imobiliários<br/>                     Ativos: Agências bancárias e imóveis comerciais<br/>                     AuM: R\$ 35 MM</p> |
| <p><b>Batzel</b></p>       | <p><b>Contrarian Capital</b></p> | <p>Proprietário: Gestora de recursos<br/>                     Serviço: Gestão de ativos imobiliários<br/>                     Ativos: Lajes corporativas<br/>                     AuM: R\$ 60 MM</p>  |

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".<sup>2</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### PIPELINE E PROJEÇÕES

| CityGate     | ESTADO     | ÁREA (mil M²) |              | LOCAÇÃO MENSAL | VALORES        |                 | VACÂNCIA |
|--------------|------------|---------------|--------------|----------------|----------------|-----------------|----------|
|              |            | Terreno       | ABL          |                | IMÓVEL R\$ MIM | R\$ M²          |          |
| Fortaleza    | Ceará      | 102,4         | 23           | 18,0           | 43             | 1.872,10        | 0        |
| Recife       | Pernambuco | 130,2         | 63,2         | 18,0           | 160            | 2.530,00        | 0        |
| Camapari     | Bahia      | 47,7          | 31           | 23,8           | 86             | 2.771,40        | 0        |
| <b>TOTAL</b> |            | <b>280,3</b>  | <b>117,2</b> |                | <b>289</b>     | <b>2.465,80</b> |          |

1

2

3

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".<sup>16</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imóvel 1 – Condomínio logístico e industrial com ocupação de uma indústria têxtil, de boa qualidade de crédito, em excelente localização e fácil acesso a região metropolitana de Fortaleza.

| Região         | Aquisição (R\$ MM) | ABL (m <sup>2</sup> ) | R\$/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Fortaleza - CE | 43,0               | 22.968                | 1.872              |



Localização com players industriais e logísticos de diversos setores instalados na região.



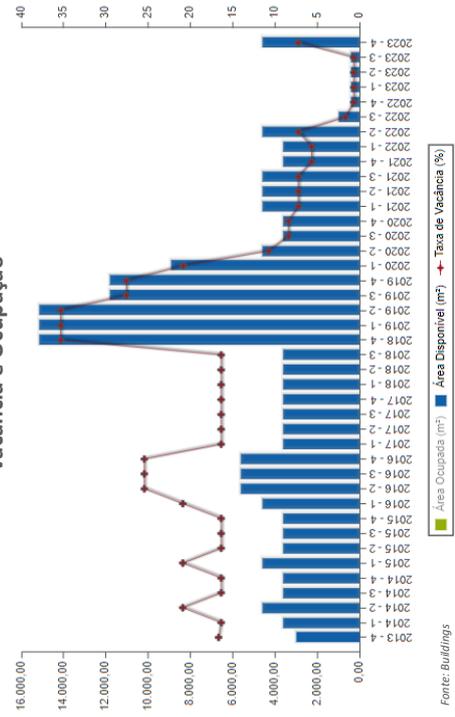
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 17**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

| Mercado      | Estoque Total          | Vacância | Novo Estoque     | Absorção Bruta       | Absorção Líquida     | Preço Pedido (médio)     |
|--------------|------------------------|----------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| RM Fortaleza | 109.540 m <sup>2</sup> | 1,37%    | 0 m <sup>2</sup> | 1.526 m <sup>2</sup> | 1.526 m <sup>2</sup> | R\$ 23,00/m <sup>2</sup> |

### Vacância e Ocupação

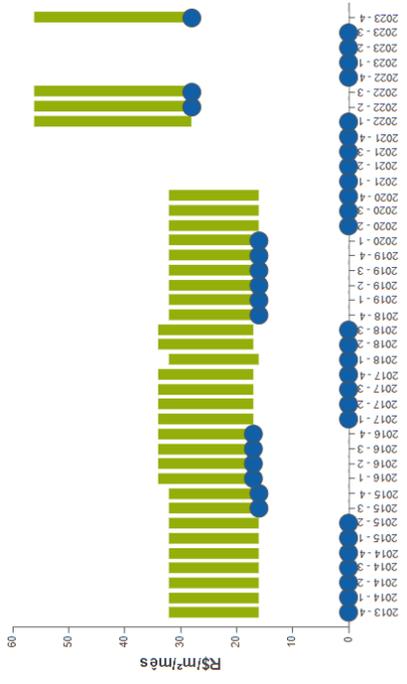


✓ A taxa de vacância caiu 22,4% desde 3T-2017, para 1,37% no 4T-2023, mostrando demanda consistente no mercado local.

✓ Os valores de locação subiram 43,7% desde 3T-2017, tendo atingido R\$ 23,00 no 4T-2023.

- ✓ O Estoque Total de Fortaleza teve seu último aumento no 1T-19.
- ✓ Não existe estoque futuro previsto para região nos próximos anos.

### Média e Faixa de Preço Pedido



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 18**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imóvel 2 – Condomínio logístico na região metropolitana de Recife, PE com ABL aproximada de 63.000 m<sup>2</sup>. Possui como locatários o Grupo M. Dias Branco e o Assaí Atacadista.

| Região        | Aquisição (R\$ MM) | ABL (m <sup>2</sup> ) | R\$/m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Paulista - PE | 160,0              | 63.229                | 2.530,0            |



Localizado em Paulista, PE, com fácil acesso a toda região metropolitana de Recife e do estado.

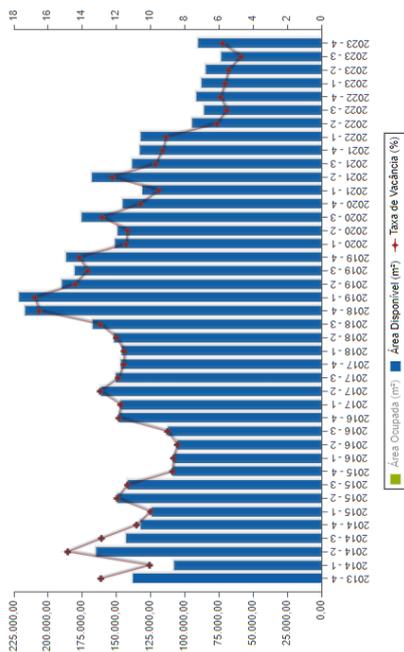
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 19**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

| Mercado | Estoque Total            | Vacância | Novo Estoque         | Absorção Bruta        | Absorção Líquida       | Preço Pedido (médio)     |
|---------|--------------------------|----------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Recife  | 1.563.009 m <sup>2</sup> | 5,8%     | 6.300 m <sup>2</sup> | 20.091 m <sup>2</sup> | -10.778 m <sup>2</sup> | R\$ 17,97/m <sup>2</sup> |

### Vacância e Ocupação



Fonte: Buildings

✓ A Taxa de Vacância caiu 3 vezes, desde seu pico em 1T-18, para 5,8%.

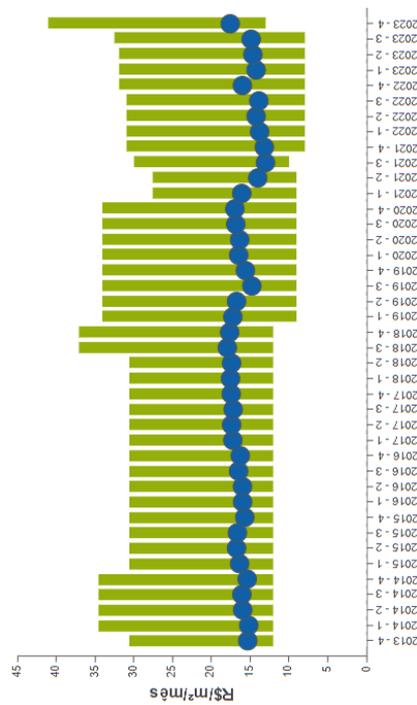
✓ Os valores de locação subiram em 35% desde 3T-21, com valor médio de R\$ 17,97/m<sup>2</sup>.

✓ O aumento no custo de construção, somado à baixa taxa de vacância, pressiona o valor de locação para cima.

✓ O Estoque total de Recife cresceu 46,1% nos últimos 10 anos, tendo atingido 1,563 milhão m<sup>2</sup> este ano.

✓ Estão em construção 250 mil m<sup>2</sup> de estoque novo.

### Média e Faixa de Preço Pedido



Fonte: Buildings

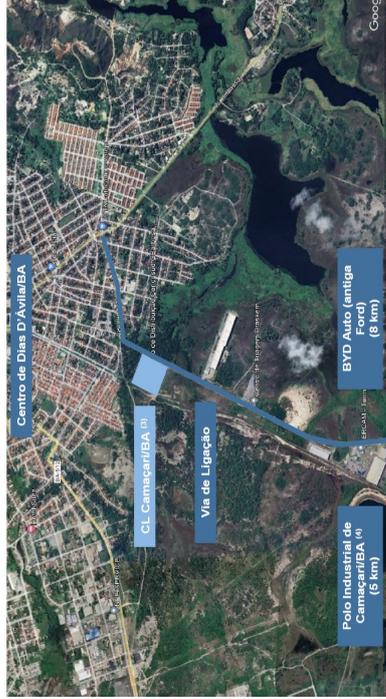
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" '20**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Imóvel 3 – Condomínio logístico na região metropolitana de Salvador, BA com ABL aproximada de 31.000 m<sup>2</sup>. Possui como locatários as empresas Gerdau e Cencosud.

| Região        | Aquisição (R\$ MM) | ABL (m <sup>2</sup> ) | R\$/m <sup>2</sup> |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Camaçari - BA | 86,0               | 31.031                | 2.771,4            |



Localizado em Salvador, BA, com fácil acesso a toda região metropolitana de Salvador e ao norte do estado.

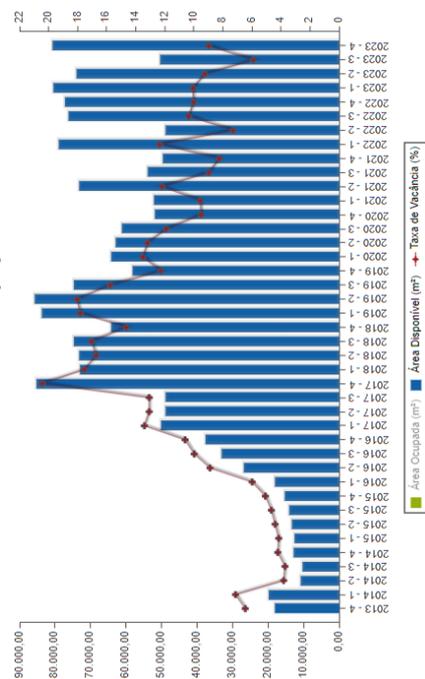
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>21</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

| Estoque Total          | Vacância | Novo Estoque          | Absorção Bruta        | Absorção Líquida      | Preço Pedido (média)     |
|------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 899.158 m <sup>2</sup> | 8,98%    | 44.453 m <sup>2</sup> | 28.681 m <sup>2</sup> | 12.683 m <sup>2</sup> | R\$ 28,00/m <sup>2</sup> |

### Vacância e Ocupação



Fonte: Buildings

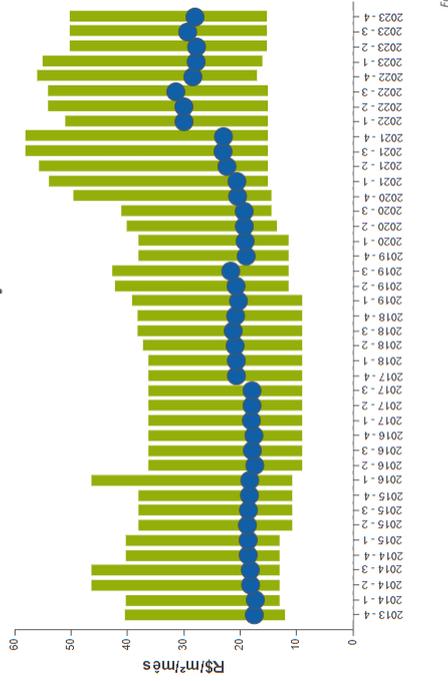
✓ A Taxa de Vacância caiu 56,5% desde 4T-17, para os atuais 8,98%.

✓ O pequeno Estoque Futuro, somado à baixa Taxa de Vacância e à demanda sólida, pressiona os valores de locação para cima, tendo crescido 35,4% desde 1T-18.

✓ O Estoque total de Salvador dobrou de tamanho desde 4T-18. A vacância diminuiu em 49,2% no mesmo período.

✓ Estão em construção 107 mil m<sup>2</sup> de estoque novo.

### Média e Faixa de Preço Pedido



Fonte: Buildings

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 22**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### RESUMO DO FUNDO – 1.a OFERTA

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Valor Patrimonial</b><br><b>R\$ 142,6</b><br><b>milhões</b> | <b>ABL Total</b><br><b>117.228 m<sup>2</sup></b>             | <b>Dentre os Locatários:</b><br>Grupo Marisol<br>Capital Aberto B3:<br>M. Dias Branco (MDIA3)<br>Assaí (ASAI3)<br>Gerdau (GGBR4)<br>Multinacional:<br>Cencosud |
| <b>WALE<sup>2</sup></b><br><b>4,68 Anos</b>                    | <b>Yield Estabilizado<sup>1</sup></b><br><b>11,4%</b>        | <b>Alavancagem Financeira</b><br><b>47,3%</b>  |
|  | <b>Valor do m<sup>2</sup> dos ativos</b><br><b>R\$ 2.465</b> |  |

1 Yield médio dos 10 anos iniciais

2 Prazo médio remanescente dos contratos de locação

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>25</sup>

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### CRONOGRAMA DEFINITIVO\*

| Ordem dos Eventos | Eventos   | Data Prevista |
|-------------------|---|---------------|
| 1                 | Obtensão do registro pelo rito de registro automático perante a CVM                             | 27.02.2024    |
| 2                 | Divulgação do Anúncio de Início   | 27.02.2024    |
| 3                 | Disponibilização do Prospecto Definitivo  | 27.02.2024    |
| 4                 | Início da Apresentação a potenciais Investidores  | 06.03.2024    |
| 5                 | Data da Primeira Liquidação das Cotas   | 25.08.2024    |
|                   | Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento de distribuição |               |

(\*) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>29</sup>

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### ESTUDO DE VIABILIDADE - OFERTA BASE (R\$ 289 milhões em Ativos, R\$ 142,6 milhões Patrimônio Líquido do Fundo)

| R\$ Milhões                                 | Ano 0           | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 10            |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Fontes e Usos</b>                        |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Recursos da Oferta                          | 121,501         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| CRI   | 0,000           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custos da Oferta                            | 0,698           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Aquisição de Ativos                         | -289,640        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Custo de Aquisição                          | -5,793          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativos          |                 | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        | -2,896        |
| <b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b> |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Receita Líquida                             | 27,864          | 29,257        | 29,257        | 31,221        | 32,782        | 34,421        | 36,142        | 37,949        | 39,847        | 41,839        | 43,931        |
| Fundo de Reposição de Ativos                | -0,279          | -0,293        | -0,293        | -0,312        | -0,328        | -0,344        | -0,361        | -0,379        | -0,398        | -0,418        | -0,439        |
| Receita Operacional                         | 27,585          | 28,965        | 28,965        | 30,909        | 32,454        | 34,077        | 35,781        | 37,570        | 39,448        | 41,421        | 43,492        |
| Receita Renda Fixa                          | 0,21            | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,10          |
| Custo da Alavancagem + Amort.               | -13,430         | -14,155       | -14,155       | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         | 0,000         |
| Custos do Fundo                             | -1,337          | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        | -1,337        |
| Resultado Caixa Gerado                      | 13,029          | 13,577        | 13,577        | 29,676        | 31,221        | 32,844        | 34,548        | 36,337        | 38,215        | 40,188        | 42,259        |
| <b>Yield</b>                                | <b>10,7%</b>    | <b>9,6%</b>   | <b>9,9%</b>   | <b>10,4%</b>  | <b>10,4%</b>  | <b>11,0%</b>  | <b>11,5%</b>  | <b>12,1%</b>  | <b>12,8%</b>  | <b>13,4%</b>  | <b>14,1%</b>  |
| <b>Fluxo do Cotista</b>                     |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Valor de Mercado Fundo                      | -121,501        |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Rendimentos Distribuídos                    |                 | 13,029        | 13,577        | 29,676        | 31,221        | 32,844        | 34,548        | 36,337        | 38,215        | 40,188        | 42,259        |
| Valor de Venda                              |                 |               |               |               |               |               |               |               |               |               | 597,95        |
| <b>Total</b>                                | <b>-121,501</b> | <b>13,029</b> | <b>13,577</b> | <b>29,676</b> | <b>31,221</b> | <b>32,844</b> | <b>34,548</b> | <b>36,337</b> | <b>38,215</b> | <b>40,188</b> | <b>640,21</b> |
| <b>TIR Nominal</b>                          | <b>29,62%</b>   |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Yield Estabilizado</b>                   | <b>11,6%</b>    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Valor Médio p/m2</b>                     | <b>2485,43</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

Estas informações não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade

Fonte: BlueCap

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE – LOTE ADICIONAL (R\$ 289 milhões em Ativos, R\$ 178,25 milhões Patrimônio Líquido do Fundo)

| R\$ Milhões                                 | Ano 0    | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      |
|---|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Fontes e Usos</b>                        |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Recursos da Oferta                          | 156,501  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| CRI   | 0,000    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Custos da Oferta                            | 0,873    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Aquisição de Ativos                         | -289,640 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Custo de Aquisição                          | -5,793   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativos          |          | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  | -2,896  |
| <b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b> |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Receita Líquida                             | 27,864   | 29,257  | 31,221  | 32,782  | 34,421  | 36,142  | 37,949  | 39,847  | 41,839  | 43,931  | 46,023  |
| Fundo de Reposição de Ativos                | -0,279   | -0,293  | -0,312  | -0,328  | -0,344  | -0,361  | -0,379  | -0,398  | -0,418  | -0,439  | -0,460  |
| Receita Operacional                         | 27,585   | 28,965  | 30,909  | 32,454  | 34,077  | 35,781  | 37,570  | 39,448  | 41,421  | 43,492  | 45,563  |
| Receita Renda Fixa                          | 0,21     | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    | 0,10    |
| Custo da Alavancagem + Amort.               | -10,455  | -11,019 | -11,583 | -12,147 | -12,711 | -13,275 | -13,839 | -14,403 | -14,967 | -15,531 | -16,095 |
| Custos do Fundo                             | -1,722   | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  | -1,722  |
| Resultado Caixa Gerado                      | 15,619   | 16,327  | 17,035  | 17,743  | 18,451  | 19,159  | 19,867  | 20,575  | 21,283  | 21,991  | 22,699  |
| Yield                                       | 10,0%    | 9,3%    | 9,8%    | 10,3%   | 10,8%   | 11,4%   | 12,0%   | 12,6%   | 13,3%   | 14,0%   | 14,7%   |
| <b>Fluxo do Cotista</b>                     |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Valor de Mercado Fundo                      | -156,501 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Rendimentos Distribuídos                    |          | 15,619  | 16,327  | 17,035  | 17,743  | 18,451  | 19,159  | 19,867  | 20,575  | 21,283  | 21,991  |
| Valor de Venda                              |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| <b>Total</b>                                | -156,501 | 15,619  | 16,327  | 17,035  | 17,743  | 18,451  | 19,159  | 19,867  | 20,575  | 21,283  | 21,991  |
| <b>TIR Nominal</b>                          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Yield Estabilizado                          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Valor Médio p/m2                            |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

Estas informações não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade

Fonte: BlueCap

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 27**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"<sup>28</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

|  |   |
|--|---|
| <b>Objetivo do Fundo</b>                   | O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis Alvo   |
| <b>Valor da Oferta</b>                     | R\$ 142.600.000,00 (cento e quarenta e dois milhões e seiscentos mil reais)   |
| <b>Valor Mínimo</b>                        | R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)   |
| <b>Lote Adicional</b>                      | R\$ 35.650.000,00 (trinta e cinco milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)   |
| <b>Primeira Liquidação da Oferta</b>       | 06 de março de 2024   |
| <b>Taxa de Administração, Escrituração</b> | Valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA-IBGE") |
| <b>Forma de Distribuição</b>               | Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("RCVM 160")  |
| <b>Público-alvo</b>                        | A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada   |
| <b>Prazo do Fundo</b>                      | O Fundo e a classe única possuem prazo indeterminado de duração   |
| <b>Negociação das Cotas</b>                | Escriturador<br>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão   |

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>30</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"<sup>31</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

**CONSIDERANDO QUE O FUNDO POSSUI CLASSE ÚNICA DE COTAS, OS FATORES DE RISCO AQUI PREVISTOS SÃO APLICÁVEIS TANTO AO FUNDO QUANTO À CLASSE ÚNICA, SENDO QUE A REFERÊNCIA AO FUNDO ABARCA A CLASSE ÚNICA.**

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Regulamento e no Prospecto do FUNDO, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da ADMINISTRADORA ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADORA, GESTORA ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO.

**O FUNDO, a ADMINISTRADORA, a GESTORA e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.**

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL, NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>32</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (ii) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>33</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Política Governamental - continuação**

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado; ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, se aplicável, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala do risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>33</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo**

Eventual venda dos Ativos Alvo pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### **Risco de flutuação no valor dos Ativos**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Alvo, conforme disposto no Regulamento. Tais Ativos Alvo e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>34</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrar(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a apropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas

Escala qualitativa do risco: Maior

#### Risco de revisão ou rescisão ou renovação dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados ou, ainda, revisados ou renovados com condições menos favoráveis em relação àquelas anteriormente acordadas nos contratos de locação ou arrendamento, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>35</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### **Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de Aquisição de Imóveis em Construção**

Como parte de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, desenvolvendo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### **Risco de Aumento dos Custos de Construção**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção ou reforma dos empreendimentos imobiliários, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>36</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de desvalorização dos imóveis ou dos Imóveis Titulados pelos Ativos Alvo e Condições Externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelo Ativo Alvo de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelo Ativo Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelo Ativo Alvo.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### **Risco de vacância**

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s)

empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>37</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala qualitativa do risco: Maior

#### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativos Alvo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Alvo, na manutenção dos Ativos Alvo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>38</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto**

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Em complemento, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>39</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos Tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779") estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente seriam isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete trimestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS", e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>40</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco operacional**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Ativos Alvo e/ou da venda dos Ativos Alvo.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desequilíbrio da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>41</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil Brasileiro, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, conforme previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>42</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos imóveis Alvo objeto de desapropriação.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco de desastres naturais**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Riscos ambientais**

Ainda que os Imóveis Alvo ou os imóveis titulados pelos Ativos Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis Alvo ou dos imóveis titulados pelos Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis Alvo poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis Alvo perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>43</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do poder judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do poder judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo detêrá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>44</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Risco de Conflito de Interesses entre os Prestadores de Serviços e o Fundo

Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista no Anexo Normativo e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que colhem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa do risco: Médio

#### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no § 1º do artigo 31 do Anexo Normativo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície; pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Médio

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"** 45



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos de crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis Alvo. A Administradora e/ou Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Riscos de mercado das Cotas do Fundo**

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Riscos relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FI pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Riscos variados associados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FI serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou a majoração de tributos incidentes.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos do uso de derivativos

Os Ativos Alvo a serem possivelmente adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Informações contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#### Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FI serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIJ advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"), Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FIJ editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIJ, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial ("Reserva de Despesa Judicial"). Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se a Reserva de Contingência não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Riscos jurídicos e de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

Como os FI são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os FI são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas Cotas ofertadas no Montante Mínimo da Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Mínimo da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados e a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o item (i). Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 realizadas no período.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos Alvo da carteira, bem como a precificação dos Ativos Alvo podem ser adversamente afetadas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e da Gestora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco decorrente da importância da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco Relativo a Não Substituição da Administradora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175 e/ou no Anexo Normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco Relativo a Não Substituição da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Resolução CVM 175 e/ou no Anexo Normativo. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco de Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

As Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco de governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integrem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou ativos de liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada com a negociação das Cotas pelo Cotista.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>45</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

**Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala qualitativa do risco: Menor

**Risco de Diluição Decorrente de Novas Emissões de Cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral de Cotistas, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Escala qualitativa do risco: Menor

**Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa do risco: Menor

#### Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala qualitativa do risco: Menor

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### FATORES DE RISCO

#### Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos.

Escala qualitativa do risco: Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATORIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS, MUDANÇAS IMPOSTAS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO. A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUIDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 45**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".<sup>46</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### DISCLAIMERS

- Este material de divulgação ("Material") é confidencial e foi preparado exclusivamente como material publicitário para as apresentações relacionadas à oferta pública restrita de distribuição de cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administradora").
- A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.
- sendo que o processo de distribuição pública das Cotas poderá contar com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de participante especial, participar da Oferta, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme definido abaixo) e no Contrato de Distribuição (conforme termo definido abaixo), sendo que, neste caso, serão celebrados Contratos de Adesão entre o Coordenador Líder e cada uma das instituições financeiras subcontratadas ("Participantes Especiais").
- A Oferta é realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("RCVM nº 160").
- As informações apresentadas neste material publicitário resumem termos e condições da Oferta, considerando as características do Fundo, detalhadamente descritos no regulamento do Fundo ("Regulamento").
- É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento e do Prospecto, com especial atenção para os itens relativos ao objetivo e à política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo, bem como às disposições do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas Cotas.
- A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") e "Investidores Qualificados" ou "Investidores", respectivamente).
- As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário no ambiente do Escriturador e por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 e no ambiente do Escriturador, conforme o caso. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 e do Escriturador poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 47**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### DISCLAIMERS

- As Cotas poderão ser negociadas a Investidores Qualificados no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) da Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) da CVM; e (e) da B3; e após a obtenção da autorização da B3 e do Escriturador, conforme o caso, para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso, bem como a divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável, e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. A negociação das Cotas ao público investidor no geral no mercado secundário, está sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Este Material de Divulgação está sendo disponibilizado a Investidores Qualificados selecionados, em caráter confidencial, exclusivamente para fins de avaliação dos termos e condições da Oferta. Mediante aceitação do presente Material, cada Investidor Profissional concorda que este Material de Divulgação não poderá ser copiado, reproduzido, encaminhado ou disponibilizado a quaisquer terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito dos Coordenador Líder. Ainda, o Investidor Qualificado se compromete a manter permanentemente confidenciais todas as informações contidas neste Material e o usará com o único objetivo de avaliar um possível investimento no Fundo. Adicionalmente, este material não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na Internet ou em estabelecimentos abertos ao público.
- A Oferta, em hipótese alguma, compreenderá a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.
- Este Material **não** contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento.
- Adicionalmente, a consulta a potenciais investidores pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais não representa qualquer tipo de distribuição ou oferta das Cotas, não devendo ser tratado como uma recomendação de investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários, e não tendo qualquer efeito vinculativo entre os participantes, pelo que ficam vedados tanto a realização ou aceitação de ofertas, quanto o pagamento ou o recebimento de quaisquer valores, bens ou direitos, entre investidores e o Coordenador Líder ou Participantes Especiais.
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas de recebimento de fluxos de caixa advindos do Fundo, previsões e estimativas aqui contidas são meras previsões e se baseiam em certas premissas que o Administrador considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para potenciais investidores em suas Cotas.
- Potenciais investidores devem ler o Regulamento do Fundo antes de decidir investir nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento.
- O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas no âmbito da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento e este Material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### DISCLAIMERS

- A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS AS SEREM DISTRIBUÍDAS.
- O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITO A RISCOS, CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO DO FUNDO E DO PROSPECTO. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS NO FUNDO E PARA O INVESTIDOR.
- Portanto, os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento com base nas informações aqui contidas e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do potencial investidor.
- O investimento no Fundo trata-se de investimento de risco
- Este Material é exclusivamente baseado em informações que foram disponibilizadas ao Coordenador Líder até 27 de fevereiro de 2024. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as conclusões apresentadas neste Material, o Coordenador Líder não tem ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.
- Os termos e expressões iniciados em maiúsculo, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Prospecto e/ou demais documentos da Oferta disponibilizados aos Investidores Qualificados.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**<sup>49</sup>

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### DISCLAIMERS

O Prospecto, bem como os demais documentos da Oferta, está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores conforme os endereços abaixo:

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, clicar em “Fundos de Investimento” no canto direito superior, na sequência, clicar em “Busca de Fundos” e digitar a razão social do Fundo na seção e então no link do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário que aparecerá na tela clicar na opção desejada).

Gestora: <https://www.bluecapgestao.com.br/> (neste website, clicar na lupa de pesquisas no canto direito superior, digitar “prospectos”, na sequência, clicar no item “prospectos” na seção “Conteúdos” e, então no link do “Prospecto Definitivo do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, do “Anúncio de Início”, do “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Coordenador Líder: Para acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta, consulte: <https://guide.com.br/> neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “FIJ”, selecionar “Em andamento”, localizar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão” e clicar em “+”, selecionar o documento desejado.

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FIJ” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.net (administrado pela B3): <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Seleccione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

B3: <https://www.b3.com.br> (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário – 1ª emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

1. APRESENTAÇÃO DA GESTORA
2. PIPELINE E PROJEÇÕES
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E CRONOGRAMA
4. FATORES DE RISCO
5. DISCLAIMER
6. CONTATOS

---

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"<sup>50</sup>



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### CONTATOS



**Guide**<sup>®</sup>  
investimentos

**Luis Pereira**  
[lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br)  
(11) 3576-6970

**Luis Melo**  
[luis.melo@guide.com.br](mailto:luis.melo@guide.com.br)  
(11) 9 5000-1333

**Diego Gonçalves**  
[diego.goncalves@guide.com.br](mailto:diego.goncalves@guide.com.br)  
(11) 98363-1131

**Breno Giorgio Comazetto**  
[breno.tabuzo@guide.com.br](mailto:breno.tabuzo@guide.com.br)  
(11) 97388-4412

**Mercado de Capitais (Área)**  
[mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)  
(11) 3576-6818  
(11) 3576-6970  
(11) 4883-6818

**Claudio Algranti**  
[claudio.algranti@bluecapgestao.com.br](mailto:claudio.algranti@bluecapgestao.com.br)

## Obrigado

[www.guide.com.br](http://www.guide.com.br)  
[facebook.com/guideinvestimentos](https://facebook.com/guideinvestimentos)  
[instagram.com/guideinvestimentos](https://instagram.com/guideinvestimentos)



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"<sup>51</sup>

OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO



BLUECAP LOG  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



[www.gmreditoracao.com.br](http://www.gmreditoracao.com.br)