



LÂMINA DA OFERTA PRIMÁRIA DO

BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Informações Essenciais - Oferta Primária da Primeira Emissão de Cotas do BLUECAP LAST MILE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, em Classe e Série Únicas

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[] responsabilidade ilimitada	Os Cotistas possuirão responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.
	[X] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</p> <p>Há restrições à revenda das cotas.</p>	



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	10.000	Seção 2.7
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 1.000.000,00	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Não	N/A
Qual mercado de negociação?	As Cotas não serão negociadas em mercado organizado.	Seção 2.4
Código de negociação	N/A	N/A
B. Outras informações		
Emissor	BlueCap Last Mile I Fundo De Investimento Imobiliário - cotas de classe e série únicas	Capa
Administradora	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ/MF nº 13.486.793/0001-42 https://www.brltrust.com.br/	Capa
Gestora	Nome: BlueCap Gestão de Recursos Ltda. CNPJ/MF: 22.982.196/0001-08 www.bluecapgestao.com.br	Capa

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	De forma ativa e discricionária, os recursos serão destinados pelo fundo da seguinte maneira: (i) imóveis/empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção ou objeto de <i>retrofit</i> , voltados para uso institucional ou comercial, para posterior alienação, locação ou arrendamento; (ii) aquisição direta de	Seção 3.1



2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
	<p>imóveis ou direitos reais sobre imóveis, inclusive o usufruto, prontos ou em construção, inclusive frações ideais de imóveis, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície, inclusive de bens e direitos relacionados (“<u>Imóveis</u>); (iii) aquisição indireta de Imóveis, mediante a aquisição de (iii.a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“<u>SPE</u>”), que invistam em Imóveis; (iii.b) cotas ou ações de empresas que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis, (iii.c) cotas de fundo de investimento imobiliário, que invistam, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, em Imóveis; (iii.c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objetivo investir em Imóveis; (iv) realização de reformas e benfeitorias nos Imóveis, visando auferir ganho de capital com valorização e posterior alienação dos Imóveis; (v) locação dos Imóveis nas modalidades típica ou “atípica”, 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 1999.</p>	

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre a Gestora	<p>A gestão do Fundo será realizada pela 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/MF 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>	Seção 2.1
Informações sobre a Administradora	<p>A administração do Fundo será realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade limitada, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42.</p>	Seção 2.1



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
1. Fatores Macroeconômicos Relevantes - O mercado financeiro brasileiro é influenciado por condições econômicas e de mercado internacionais. Crises em outros países podem causar a saída de investimentos e a redução de recursos, afetando negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, amortização ou liquidação do Fundo.	Maior	Maior
2. Riscos Relacionados à Potencial Venda de Imóveis e Demais Ativos pelo Fundo e Risco de Liquidez da Carteira do Fundo - Eventual venda dos Ativos pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar problemas de liquidez.	Maior	Maior
3. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos - O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos 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. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.	Média	Média
4. Riscos Variados Associados aos Ativos - Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos e de precificação de Ativos, por exemplo, o que pode afetar o desempenho do Fundo.	Menor	Menor
5. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento em cotas de um FII é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo.	Menor	Menor



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<ul style="list-style-type: none"> -são emitidas em classe única; -correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo; -não resgatáveis; -escriturais e nominativas; -conferem direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; -não conferem propriedade sobre os ativos do Fundo -registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador 	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 13.1
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta.	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Investidores Qualificados	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais), por Investidor	Seção 8.9
Como participar da oferta?	O Investidor, dentro do prazo de subscrição, deverá assinar e encaminhar ou celebrar junto ao Coordenador Líder pedido de subscrição por meio do Documento de Aceitação da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Investimento Mínimo.	Seção 8.5



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Como será feito o rateio?	N/A	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	No caso de modificação, revogação e suspensão da Oferta, a critério da CVM, poderá o investidor, no prazo de 5 (cinco) dias desistir da Oferta	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15.2
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.brtrust.com.br/ (neste website acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, no canto esquerdo da tela, selecione “FII” e no item “selecione o fundo” encontra-se a relação de fundos por ordem alfabética, busque por “BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, a relação de documentos do Fundo, como “Prospecto Definitivo”).</p> <p>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”).</p> <p>Coordenador Líder: www.brtrust.com.br/ (neste website acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, no canto esquerdo da tela, selecione “FII” e no item “selecione o fundo” encontra-se a relação de fundos por ordem alfabética, busque por “BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, a relação de documentos do Fundo, como “Prospecto Definitivo”).</p> <p>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 Last Mile I 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”);</p>	Seção 5.1.1



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

MAIS INFORMAÇÕES

	<p>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 Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar sobre o botão “Continuar” e sobre “BlueCap Last Mile I Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui”, ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	N/A	N/A
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato da Administradora	Seção Capa
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	15/08/2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	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.	Seção 8.5
Quando poderei negociar?	Somente após divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas.	Seção 7.1