



# PROSPECTO DEFINITIVO OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 49.592.781/0001-40

(“Fundo”)

ADMINISTRADORA

**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,

(“Administradora”)

GESTORA

**GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 22.982.196/0001-08

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

(“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”)

**CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N° BRBLOGCTF001  
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: BLOG11**

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Fundo de Investimento Imobiliário Híbrido Gestão Ativa - Híbrido

**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2025/011, em 08 de janeiro de 2025\***

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) cotas (“Novas Cotas”), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas da classe única de responsabilidade limitada do Fundo (“Oferta” e “Classe”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”). Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscriptores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,47 (dez reais e quarenta e sete centavos) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$ 180.000.001,80\*

(cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

\* podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”), podendo contar com a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido).

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e no ambiente do Escriturador (conforme adiante definido); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - **BRAZIL, BOLSA, 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”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 10 de janeiro de 2025. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) e as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 88 a 19.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo (“Prospecto Definitivo”) está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, do Fundos.NET e da B3 (“Meios de Divulgação”).

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.



COORDENADOR LÍDER



Ofertas Públicas



Autorregulação

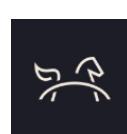


Coordenadores de Ofertas Públicas



Gestão de Recursos

**ORIZ**



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA





## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	2
2.2 Apresentação da 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.....	2
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 .....	3
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>5</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 .....	6
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 .....	6
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.....	7
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>8</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	9
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>20</b>
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: .....	21
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>23</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.....	24
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	25
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) .....	25
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	26
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>27</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	28
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	28
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	28



<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>31</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	32
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	32
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	36
8.4 Regime de distribuição.....	36
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	36
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....	39
8.7 Formador de mercado .....	40
8.8 Contrato de estabilização .....	40
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	40
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>41</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	42
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>43</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 da oferta .....	44
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>46</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 pelo Coordenador Líder 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 .....	47
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	50
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>51</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	52
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....</b>	<b>53</b>
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	54
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 possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	54
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>55</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	56
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	56
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	56



14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder contratados e demais instituições consorciadas e na CVM .....	57
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	57
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....	57

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ....58**

---

### **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	ATO DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	65
<b>ANEXO II</b>	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	73
<b>ANEXO III</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	143
<b>ANEXO IV</b>	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	170



## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a regulamentação vigente aplicável, nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado por meio de consulta formal, cujo termo de apuração foi divulgado em 27 de outubro de 2023 (“Regulamento”), do “*Instrumento Particular de Deliberação dos Prestadores de Serviços do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 20 de dezembro de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª Emissão de Cotas da Classe Única do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 08 de janeiro de 2025.

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

As Novas Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares Direito de Preferência (conforme adiante definido); (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-9 (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, incluindo investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), que poderão formalizar termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso, sendo certo que: (i) Investidores Qualificados que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.008,00 (um milhão e oito de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no mínimo 98.040 (noventa e oito mil e quarenta) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; e (ii) Investidores Qualificados, em valor igual ou inferior a R\$999.997,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e oitenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 98.039 (noventa e oito mil e trinta e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”.

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas “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, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, do consultor imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º



(segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) 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.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no artigo 56, §1º da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado pela B3, e no ambiente do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

## 2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Nova Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição primária, equivalente ao valor patrimonial da Cotas em 13 de dezembro de 2024, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) (“Preço de Emissão”).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,65% (dois inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exerçerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será utilizada para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta relacionados às comissões de distribuição e estruturação da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), observado que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 10,47 (dez reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).



## 2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 180.000.001,80 (cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). A Taxa de Distribuição Primária é equivalente a R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante total da Oferta de R\$ 184.800.001,85 (cento e oitenta e quatro milhões, oitocentos mil e um reais e oitenta e cinco centavos).

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.008,60 (dez milhões e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 980.393 (novecentas e oitenta mil trezentas e noventa e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. 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.

Caso não tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral, pela Classe, dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes em até 5 (cinco) Dias Úteis (“Critérios de Restituição de Valores”).

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.

## 2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



### **3. DESTINAÇÃO DOS 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, pela Classe, para a aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos da Classe, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento, de forma que, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Custos Estimados de Distribuição” na página 50 deste Prospecto, a Classe pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta na forma prevista abaixo.

Os recursos líquidos da presente Oferta, serão utilizados prioritariamente, para aquisição do ativo a seguir definido: (i) Galpão logístico situado na cidade de Garuva, no Estado de Santa Catarina, com aproximadamente 73.200 m<sup>2</sup> de ABL (“Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão”).

Imóvel	Área (mil m <sup>2</sup> )		Locação mensal	Valores		Vacância
	Terreno	ABL		Imóvel MM (R\$)	R\$ / m <sup>2</sup> ABL	
Garuva	190	73,20	24	(R\$) 220MM	3.005,46	0%

O valor estimado, em cotas, para a aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão é de R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), correspondente a aproximadamente 120% (cento e vinte por cento) do Valor Total da Emissão.

A aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão está sujeita a determinadas condições precedentes técnicas e jurídicas para sua conclusão.

#### **Descrição do Ativo Alvo**

Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão, as características precisas e detalhadas do imóvel, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pela Gestora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

A aquisição pretendida pela Classe, conforme o caso, está condicionada: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão, conforme indicado acima; (ii) à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão; e (iii) à realização da presente Oferta.

O Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão não será adquirido de partes relacionadas das instituições participantes da Oferta e/ou da Administradora e/ou da Gestora, de modo que sua aquisição não configura hipótese de conflito de interesse, bem como os recursos para a aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão serão obtidos em sua totalidade através da distribuição da Oferta.

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 ao Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão.

Após a aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição do Ativo Alvo da 3<sup>a</sup> Emissão ainda não tenham sido atendidas, a Classe 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 da Classe, 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.

As disponibilidades financeiras da Classe 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 III à Resolução CVM 175, 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 especial de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do anexo normativo III à Resolução CVM 175 e de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no artigo 16 do anexo normativo III à Resolução CVM 175. Portanto, se aplicável, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma assembleia especial 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 às assembleias especiais de Cotistas que tratem de conflito de interesses e exercerem 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 especial de Cotistas, e caso haja recursos na Classe para outras aquisições, a Classe 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 no Regulamento.

**CONSIDERANDO A DINÂMICA DE MERCADO, NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE PROSPECTO, A CLASSE 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” CONSTANTE DA PÁGINA 17 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 abaixo definido) das Novas Cotas e 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 pela Classe.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**



#### **4. FATORES DE RISCO**

---



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

*Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe e no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe e pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe e do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos da Classe e 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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe, para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe, no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe e 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 e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

##### **Risco relativo à rentabilidade da Classe**

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 pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. 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 da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe 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 da Classe.

##### **Escala qualitativa do risco: Maior**

##### **Risco de concentração de propriedade de cotas da Classe**

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 da Classe, 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 da Classe ou da opinião dos cotistas minoritários.

##### **Escala qualitativa do risco: Maior**

##### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe 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, consequentemente, 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 a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe 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 pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

#### **Escala qualitativa do risco: Maior**

##### **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 pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe 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 da Classe.

#### **Escala qualitativa do risco: Maior**

##### **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, consequentemente, 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 da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (ii) liquidação da Classe, 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, consequentemente, 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 a Classe.



Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas 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 da Classe, 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 da Classe 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 da Classe.

Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, 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 da Classe; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

#### **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 lhe 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 artigo 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 da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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, 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 pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, 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 da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

##### **Riscos de alteração da legislação aplicável à Classe, ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável à Classe, ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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 a Classe, o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

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

##### **Risco de concentração da carteira da Classe**

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

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

##### **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 da Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe 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: Médio**



## **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 Terceira Emissão, a captação inferior ao valor da Terceira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

## **Risco de aquisição de Imóveis Alvo em construção**

Como parte de sua política de investimento, a Classe 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, a Classe poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para a Classe, 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 a Classe, 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 da Classe com o retardamento do fluxo de recebimento de rendimentos esperados em relação ao respectivo Ativo Alvo.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

## **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, consequentemente, 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 da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe. 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 da Classe e o valor das cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou **(ii)** liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.



Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas da Classe, 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 da Classe; (ii) a liquidação da Classe; ou, ainda, (iii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

##### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

A Classe 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 da Classe em eventuais emissões de novas cotas dependem da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

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

##### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe 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 pela Classe 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: Médio**

##### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

A Classe, 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 da Classe 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.

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

##### **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietária 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 da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeita 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, a Classe realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com estas.

#### **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 da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

## **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 da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

## **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral/especial 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 da Classe e/ou do Fundo e a rentabilidade das cotas.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

## **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 da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos Imóveis Alvo, os rendimentos produzidos por estes e a capacidade da Classe 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.

**Escala qualitativa do risco: Médio**



## **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 da Classe e do investimento realizado pelos Cotistas. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira da Classe, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe 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 da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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, a Classe 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: Médio**

### **Valor dos Imóveis da Carteira da Classe não Necessariamente estão Aprecados a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe 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 da Classe 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 da Classe estarão apreciados a valor de mercado.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Risco de Vacância**

Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis Alvo pertencentes à carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**Escala qualitativa do risco: Médio**

### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pela Classe e risco de liquidez da carteira da Classe**

Eventual venda dos Ativos Alvo e Imóveis Alvo pela Classe a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para a Classe, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos da Classe 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, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

**Escala qualitativa do risco: Médio**



## **Risco de a Classe ser genérica**

A Classe 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 da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado novos Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros**

Considerando que o objetivo da Classe 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 da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Risco Relativo à Inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos**

A Classe 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 da Classe, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de novos Ativos Alvo.

A ausência de novos Ativos Alvo para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto a Classe não aloque seus recursos em novos Ativos Alvo, os recursos da Classe permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **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 a Classe, caso esta seja a proprietária, 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: Menor**



## **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 a Classe 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

A Classe poderá ser ré em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra a Classe 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 a Classe 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 da Classe, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Risco relativo a não substituição da Administradora**

Durante a vigência da Classe, 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 III. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **Riscos Socioambientais**

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe 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.

**Escala qualitativa do risco: Menor**

## **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 pela Classe, 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 à Classe e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe 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 à Classe. 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 a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.



## Escala qualitativa do risco: Menor

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade que sejam elaborados para aquisição de Ativos Alvo pela Gestora 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 da Classe 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.

## Escala qualitativa do risco: Menor

### **Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Imóveis Alvo**

A Classe estará exposta aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de locação, arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo que componham a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos da Classe 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 da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da Classe 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, a Classe 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.

## Escala qualitativa do risco: Menor

### **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 Imóveis Alvo poderá ser alterada durante o prazo de duração da Classe. 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 da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

## Escala qualitativa do risco: Menor

**A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA 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 NA CLASSE.**



## 5. CRONOGRAMA

---



**5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:**

- a) 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; e
- b) 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.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	08/01/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início	08/01/2025
2.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	08/01/2025
3.	Início das apresentações a potenciais Investidores	09/01/2025
4.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	13/01/2025
5.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	15/01/2025
6.	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/01/2025
7.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/01/2025
8.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/01/2025
9.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	29/01/2025
10.	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/01/2025
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/01/2025
12.	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	30/01/2025
13.	Data da 1ª Liquidação da Oferta	31/01/2025
14.	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/06/2025
15.	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/06/2025
16.	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	17/06/2025
17.	Data da 2ª Liquidação da Oferta	23/06/2025
18.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/07/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DESTE PROSPECTO.**

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).

**Coordenador Líder:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “2025”, na sequência “FII BLUECAP LOG – 3ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Gestora:** <https://www.galoppo.com.br/> (neste website, clicar em “Documentos do Fundo BLOG11”).

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quinta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores pela Classe nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), 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 e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido 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**

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/11/2024)			
	Valor de negociação por Cota (em R\$)		
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
2024	10,00	11,93	10,97
2023	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
2022	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
2021	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
2020	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/11/2024)			
	Valor de negociação por Cota (em R\$)		
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
4º Trimestre/2024	10,43	11,93	11,18
3º Trimestre/2024	10,00	10,44	10,22
2º Trimestre/2024	10,00	10,00	10,00
1º Trimestre/2024	10,00	10,00	10,00
4º Trimestre/2023	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
3º Trimestre/2023	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
2º Trimestre/2023	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
1º Trimestre/2023	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>
4º Trimestre/2022	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>	Não aplicável <sup>(4)</sup>

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 31/11/2024)			
	Valor de negociação por Cota (em R\$)		
Data	Mínimo <sup>(3)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Média <sup>(2)</sup>
Nov/24	10,44	10,44	10,44
Out/24	10,44	10,44	10,44
Set/24	10,00	10,00	10,00
Ago/24	10,00	10,00	10,00
Jul/24	10,00	10,00	10,00
Jun/24	10,00	10,00	10,00

<sup>(1)</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>(2)</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

<sup>(3)</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

<sup>(4)</sup> A Classe e o Fundo foram constituídos em 13.02.2023.



## 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

### Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão da Classe no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,74896120019 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta, à vista e em moeda corrente nacional (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a quantidade de Novas Cotas remanescentes ser distribuída pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder pelo Escriturador.

### Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Não haverá exercício de direito de subscrição e sobras e/ou montante adicional.

## 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)

A posição patrimonial da Classe, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:



Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas da Classe após a Oferta	Patrimônio Líquido da Classe após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	980.393	15.237.836	155.502.026,80	10,20	0,00%
2	17.647.059	31.904.502	325.502.020,00	10,20	0,00%

\* Considerando o Patrimônio Líquido da Classe em 13 de dezembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial da Classe, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas da Classe (em 13/12/2024)	Patrimônio Líquido da Classe (em 13/12/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 13/12/2024) (R\$)
14.257.443	145.502.018,20	10,20533753

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão da Classe em 13 de dezembro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O preço de emissão foi estabelecido em 13 de dezembro de 2024, com base ao valor patrimonial das cotas da Classe, na forma do Regulamento.



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



## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, III da Resolução CVM nº 160, em 21 de fevereiro de 2025.

## 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 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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. 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 Novas Cotas no mercado secundário.

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE O REGULAMENTO E A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 8 A 19 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NA CLASSE E NO FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.**

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

## 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

### Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) a Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Observado o disposto no artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da presente Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação



passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou a respectiva Ordem de Investimento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).

**EM CASO DE SILENCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA QUE TIVER RECEBIDO O RESPECTIVO TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA OU A RESPECTIVA ORDEM DE INVESTIMENTO DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do artigo 69, §3º da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do artigo 69, §4º da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas o que exercerem o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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 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, após obtido o respectivo registro 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. Fendo 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 ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Classe e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 70, §4º 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 Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.



Nos termos do artigo 70, §5º da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do 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.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.



## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**



## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas 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 da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, terão a faculdade de 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, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverão, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Classe, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas 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, pela Classe os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, 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 e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

## 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.



## Oferta Não Institucional

Durante o período compreendido entre o dia 14 de janeiro de 2025 (inclusive) e o dia 27 de janeiro de 2025 (inclusive) (“1º Período de Coleta de Intenções de Investimento”) ou entre os dia 2 de junho de 2025 (inclusive) e o dia 16 de junho de 2025 (inclusive) (“2º Período de Coleta de Intenções de Investimento” e, em conjunto com o 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento, “Período de Coleta de Intenções de Investimento”), os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou suas Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No caso de formalização de Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo mesmo Investidor Não Institucional junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e os demais serão cancelados.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou qualquer outro percentual que venha a ser definido pelo Coordenador Líder em conjunto com os Ofertantes, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta e na própria Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no caso de Documentos de Aceitação disponibilizados pelo mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que primeiro os disponibilizar perante a B3 e os demais serão cancelados, e o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;



- 
- (vi) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou na(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido); e
  - (vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe Única na aquisição de Ativos Alvo, até os respectivos horários exigidos por cada Instituição Participante da Oferta, em uma das Datas de Liquidação.

#### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou qualquer outro percentual que venha a ser determinado pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Ofertantes, nos termos deste Prospecto, todos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (ou qualquer outro percentual que venha a ser determinado pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Ofertantes, nos termos deste Prospecto), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação da Oferta ou sua Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.



Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até cada data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras disposições, o previsto no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no §1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Ordem de Investimento e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe Única na aquisição de Ativos Alvo, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional



Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista ou terceiro cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, observado que as Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do artigo 9º, §3º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas da Classe foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme consta no Anexo I deste Prospecto.

A Classe e o Fundo foram registrados 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 Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas de acordo com a Resolução CVM 160 ou da regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes.

### **8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.



Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta (mas fora do âmbito do Exercício do Direito de Preferência) serão integralizadas em moeda corrente nacional, com desembolso de recursos ou mediante compensação de créditos devidos pela Classe na aquisição de Ativos Alvo, à vista, em uma das datas de liquidação da Oferta (cada uma, uma “Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação vigente aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta, bem como demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais e (b) os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, durante cada período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não



Institucionais e dos Investidores Institucionais (observado o quanto disposto com relação à Oferta Institucional), observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

- (vi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento. No caso de formalização de Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, pelo mesmo Investidor Não Institucional junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro à B3 os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e os demais serão cancelados;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder (observado o quanto disposto com relação à Oferta Institucional), durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam 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, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

#### Procedimento de Alocação

Haverá 2 (dois) procedimentos de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder em conjunto com a B3, posteriormente ao término de cada Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores,



inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o percentual do volume final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou outro percentual, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional, sendo certo que ao ser percebido, no 1º ou no 2º Período de Coleta de Intenção de Investimento, excesso de demanda, que supere a quantidade de cotas disponíveis para distribuição, o Rateio será realizado por meio de divisão igualitária e sucessiva, caso contrário o procedimento de alocação no 1º Período de Coleta de Intenção de Investimento será integral; e (iii) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alociação”).

Poderão participar de cada Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, se aplicável.

#### Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação do Direito de Preferência em cada Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3 e/ou no ambiente do Escriturador.

A integralização de cada uma das Novas 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, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, aos Coordenadores ou à Instituição Participante da Oferta que tiver recebido os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento em questão, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente a cada Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e a Classe deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, 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 relativa aos valores restituídos.

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

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA, administrado pela B3, e do ambiente do Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da



obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

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

### **8.7 Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomenda à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

A Classe não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

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

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 especial de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

### **8.8 Contrato de estabilização**

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por investidor é de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.020,00 (mil e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 1.047,00 (mil e quarenta e sete reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais (conforme Critério de Rateio da Oferta Não Institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor que tiver condicionado sua adesão à Oferta, à Distribuição Parcial, optando por receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressaltado que: (i) se a Classe 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) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, 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, 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.



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**



## **9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos Ativos-Alvo Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

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 III 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.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros da Classe e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e/ou declarações em razão de nova informação ou de eventos futuros.

**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**

### **Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e da Relação FIP Endor, descrita abaixo, a Administradora e a Oriz possuem relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora.

**“Relação FIP Endor”:** O Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 43.120.657/0001-03 (“FIP Endor”) detém, nesta data, 35% do capital social da Oriz Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 45.125.541/0001-84 (“Oriz Participações”). A Oriz Participações, por sua vez, detém, nesta data, 99,65% do capital social da Oriz Holding Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 47.712.102/0001-01 (“Oriz Holding”). A Oriz Holding detém, nesta data, 100% do capital social da Gestora (única sócia) e 100% do capital da Oriz (Coordenador Líder) (única sócia). O FIP Endor é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta e indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Endor é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Classe e o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e/ou do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.

### **Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

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

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em oferta da 2ª emissão de cotas da Classe, não tendo atuado em oferta de outro fundo de investimento gerido pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a Oriz ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e/ou do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora e o Coordenador líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.



## Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

## Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e entre a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia especial de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.



## **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 pelo Coordenador Líder 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

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 55 deste Prospecto Definitivo.

### Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM e a manutenção até cada Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (a) obtenção, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo das autorizações e aprovações societárias, governamentais, normativas e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos indicados no Contrato de Distribuição e da operação;
- (b) acordo entre as partes quanto à estrutura da operação e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às partes e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (c) conclusão da *due diligence* da Gestora, da Administradora e do Fundo de forma satisfatória ao Coordenador Líder que deve ser entendida como aquela que não apresente quaisquer pendências de documentação e/ou pendência de esclarecimentos satisfatórios, exclusivamente relativos ao quanto constante da lista de auditoria ou documentos/esclarecimentos dela decorrentes, e/ou identifique passivos, que possam impedir ou prejudicar de forma substancial a emissão e distribuição objeto do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder não poderá recusar a conclusão da *due diligence* injustificadamente e deverá possibilitar que a Gestora, a Administradora e o Fundo sanem a(s) dúvida(s) antes de qualquer decisão final;
- (d) fornecimento, pela Gestora, pela Administradora e do Fundo e por suas respectivas sociedades controladoras, controladoras ou sob controle comum (“Grupo Econômico”), de todas as informações verdadeiras, completas, consistentes, suficientes, corretas, precisas, atuais e necessárias para atender os requisitos aplicáveis à operação. O Coordenador Líder analisará qualquer nova informação, alteração ou incongruência que lhes tenham sido prestadas e decidirá sobre a continuidade da operação;
- (e) disponibilização, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, até o início do procedimento de reuniões individuais e eventos coletivos com potenciais investidores, de todos os documentos que embasem as informações constantes dos materiais publicitários, no âmbito do procedimento de *back-up*, conforme orientações a serem traçadas junto aos assessores legais da operação;
- (f) negociação, preparação, formalização e registros (às custas exclusiva da Administradora, da Gestora e do Fundo), de toda documentação necessária à efetivação da operação e à constituição do Fundo, a qual conterá substancialmente as condições da operação;
- (g) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora e do Fundo e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico, devendo a Administradora, a Gestora e o Fundo comunicarem imediatamente ao Coordenador Líder sobre qualquer decisão relevante e/ou alteração



relevante na sua condição financeira, societária, jurídica, reputacional e/ou operacional que possa, de qualquer forma, afetar a decisão dos investidores de subscrever as Novas Cotas;

- (h) não ocorrência de qualquer fato que resulte em alteração adversa ou incongruência verificada nas informações e nos documentos fornecidos ao Coordenador Líder que impacte de forma negativa a operação;
- (i) não ocorrência de alteração do controle, direto ou indireto da Gestora, da Administradora e do Fundo;
- (j) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão para o Fundo, para a Gestora e para Administradora condição fundamental de funcionamento em conformidade com as práticas passadas da Gestora, da Administradora e do Fundo e no curso normal de seus negócios;
- (k) apresentação da Gestora, da Administradora e do Fundo e/ou por seu Grupo Econômico, no que couber, de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil;
- (l) que todas as declarações feitas pela Gestora, da Administradora e do Fundo constantes nos documentos da operação sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas;
- (m) não ocorrência de (i) liquidação ou dissolução, conforme o caso, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (ii) decretação de falência ou pedido de autofalência da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da Administradora e/ou qualquer empresa de seu Grupo Econômico; ou (iv) ingresso pela Gestora, pela Administradora e/ou de qualquer empresa de seu Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer procedimento similar, conforme aplicável à sua atividade;
- (n) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas a fundos de investimento imobiliários que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da operação, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre fundos de investimento imobiliários aos potenciais investidores;
- (o) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, na medida em que forem aplicáveis, 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, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, 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, da Administradora e do Fundo e seus sócios, bem como de quaisquer pessoas físicas e/ou jurídicas integrantes da operação como garantidores, quaisquer sociedades controladas, assim como terceiros contratados e/ou representantes desde que agindo em nome da e/ou da Gestora, da Administradora e do Fundo;
- (p) inexistência de violação, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo e/ou pelo Grupo Econômico, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, das normas relativas à não utilização de trabalho análogo ao de escravo, mão-de-obra infantil e não incentivo à prostituição, 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 (“Legislação Socioambiental”). A Gestora, a Administradora e o Fundo obrigam-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 regulamentem as normas ambientais em vigor;
- (q) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo e demais partes da operação de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas nos artigos 11 e seguintes da Resolução CVM 160;
- (r) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (s) recolhimento pela Gestora ou pelo Fundo, conforme aplicável, de quaisquer tarifas e/ou tributos incidentes sobre o registro da operação perante a CVM, ANBIMA e/ou B3;



- (t) contratação, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo e aceitação, pelo Coordenador Líder, do assessor legal, do *printer* e dos demais prestadores de serviços necessários à operação, bem como remuneração e manutenção de suas contratações, conforme necessário;
- (u) emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, pelos assessores legais da oferta, de opinião legal, atestando que não foram identificadas inconsistências entre as informações fornecidas nos Documentos da Oferta e as analisadas pelos assessores legais durante o procedimento de *due diligence*; e
- (v) realização de *bringdown due diligence call* e/ou assinatura de questionário de *bringdown due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor legal, previamente (a) ao registro da oferta junto à CVM; e (b) à liquidação financeira da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder segundo seu julgamento exclusivo.

Na hipótese da não satisfação de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos, exceto pela obrigação da Gestora ou da Classe de reembolsar o Coordenador Líder por todas as respectivas despesas incorridas, devidamente aprovadas com relação à Emissão e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), se aplicável.

#### **Comissionamento:**

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes à Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

- (i) **Comissão de Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas na Data de Liquidação, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas na Data de Liquidação, com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”) e em conjunto com a comissão fixa e a Comissão de Estruturação, “Comissão”).

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderão conceder um desconto com relação à Comissão a eles devida.

A Classe desde já, expressamente autoriza e outorga, de forma irrevogável e irretratável, todos os poderes necessários para que o Coordenador Líder realize a retenção do valor referente à Comissão diretamente do pagamento do valor líquido obtido com a integralização das Novas Cotas, não sendo necessário qualquer procedimento adicional.

A Classe, com recursos próprios ou provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso, pagará a Comissão, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder.

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos Investidores, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a Comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte a eventuais Participantes Especiais, conforme montante efetivamente distribuído pelo respectivo Participante Especial.

Todos os valores a título de Comissão a serem pagos pela Administradora em nome da Classe serão pagos líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados à Gestora, de forma que os pagamentos sejam feitos como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).



A Comissão acima não inclui os honorários devidos ao assessor legal, *printer*, auditores, ou outros cujos serviços sejam considerados necessários à operação (“Prestadores de Serviços”), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, com recursos próprios.

O Coordenador Líder não será, em nenhuma hipótese, responsável pela remuneração e/ou pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente, pela Classe ou por qualquer pessoa por ela indicada, em qualquer etapa dos trabalhos, independentemente da efetiva liquidação financeira da operação.

Independentemente de a Oferta ser consumada, a Classe, com recursos próprios ou provenientes da Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso, arcara com todas as despesas gerais de estruturação da operação, incluindo, mas não se limitando, a (i) despesas com publicações em periódicos, caso aplicável; (ii) despesas com registro dos documentos nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; (iv) custos e despesas gerais dos Prestadores de Serviço, conforme aplicável; e (v) outras despesas necessárias à implementação da Operação, incluindo eventuais taxas que já tenham sido pagas junto à CVM e/ou B3, ainda que não haja a consumação da operação.

## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

**a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; 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.**

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pela Classe, exceto pela Comissão de Distribuição, que será arcada com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base R\$	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.350.000,00	0,08	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	127.832,51	0,01	0,07%
Comissão de Distribuição	2.700.000,00	0,15	1,5%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	255.665,03	0,02	0,14%
Assessor Legal	120.000,00	0,01	0,07%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	24.578,31	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	55.440,00	0,01	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas	15.200,12	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	45.600,43	0,01	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	63.000,00	0,01	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	10.000,00	0,01	0,01%
Outras despesas	10.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>4.777.316,45</b>	<b>0,27</b>	<b>2,65%</b>

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com exceção do item “CVM – Taxa de Registro”, e considerando inclusive a Taxa de Distribuição Primária.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de Distribuição Parcial, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas subscritas no âmbito 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.**

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo alvo da Oferta no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (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.



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



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

#### **Regulamento do Fundo**

As informações exigidas pela regulamentação vigente aplicável, ou regulamentação vigente aplicável, podem ser encontradas no Anexo Descritivo ao 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 VII – Da Política De Distribuição De Resultados"; "Capítulo VIII – Da Remuneração Dos Prestadores De Serviço Essenciais"; "Capítulo X – Da Assembleia Geral Dos Cotistas"; "Capítulo XI – Do Representante Dos Cotistas".

As obrigações da Administradora e da Gestora previstas na regulamentação vigente aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos "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".

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Bluecap Log Fundo De Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

### **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 possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação vigente aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Bluecap Log Fundo De Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação vigente aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.



#### **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**



#### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

<b>Administradora</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Leblon CEP 22.440-032   Rio de Janeiro - RJ E-mail: <a href="mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br">adm.fundos.estruturados@xpi.com.br</a> Telefone: (11) 4935-2720
<b>Gestora</b>	<b>GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Rua Gumercindo Saraiva, nº 96, salas 201 e 202 CEP 01.449.070   São Paulo – SP E-mail: <a href="mailto:claudio.algranti@bluecapgestao.com.br">claudio.algranti@bluecapgestao.com.br</a>   <a href="mailto:livia.magalhaes@bluecapgestao.com.br">livia.magalhaes@bluecapgestao.com.br</a> Telefone: (11) 5171-9595
<b>Escrutador e Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Avenida das Américas, nº 3.434, segundo andar, Barra da Tijuca CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ E-mail: <a href="mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br">sqescrituracao@oliveiratrust.com.br</a> Tel: (21) 3514-0000

#### 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

<b>Coordenador Líder</b>	<b>ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar CEP 01.452-001   São Paulo – SP Telefone: (11) 5464-8958 E-mail: <a href="mailto:rp@orizpartners.com.br">rp@orizpartners.com.br</a>   <a href="mailto:fernanda.ucha@orizpartners.com.br">fernanda.ucha@orizpartners.com.br</a> Att: Rafael Prudente e Fernanda UchaE
<b>Assessor Jurídico</b>	<b>PMK ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 10º andar CEP 05.426-100   São Paulo - SP Telefone: (11) 3133-2500 E-mail: <a href="mailto:rgg@pmkadvogados.com.br">rgg@pmkadvogados.com.br</a>   <a href="mailto:rmm@pmkadvogados.com.br">rmm@pmkadvogados.com.br</a>   <a href="mailto:stu@pmkadvogados.com.br">stu@pmkadvogados.com.br</a>

#### 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b> Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, 8º andar, Conjunto 81 CEP 04.543-907   São Paulo – SP Telefone: (11) 2573-6421 E-mail: <a href="mailto:silvio.takahashi@br.ey.com">silvio.takahashi@br.ey.com</a>
-----------------------------	--



**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder contratados e demais instituições consorciadas e na CVM**

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

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 14 de fevereiro de 2023 sob o nº 0323012.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto**

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 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, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



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



*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

## **Base Legal**

A Classe e o Fundo são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

## **Prazo de duração do Fundo**

A Classe terá prazo de duração indeterminado.

## **Política de divulgação de informações**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas, conforme aplicável; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Conforme disposto acima, o Gestor irá fornecer aos Cotistas relatórios mensal, abordando a estratégia de gestão e o desempenho da Classe.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe: (i) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; (ii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; (iii) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, aos bens e aos direitos de uso adquiridos pela Classe, com exceção das informações quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe; (iv) em até 2 (dois) dias, os relatórios e os pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 39, V e (v) fatos relevantes.

Considera-se relevante, para os efeitos do item (v) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou dos valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, de vender ou de manter as Cotas e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou de fato relevantes, conforme aplicável: (i) a alteração no tratamento tributário conferido à Classe, ao Fundo ou aos Cotistas; (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade da Classe destinados a arrendamento ou à locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (v) contratação de formador de mercado ou o término da sua prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; (vii) a venda ou a locação dos imóveis de propriedade da Classe destinados a arrendamento ou à locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração da Administradora, do consultor imobiliário ou da Gestora; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação da Classe ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (xi) cancelamento da listagem da Classe ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e (xiii) emissão de cotas nos termos do artigo 16 do Anexo Descritivo ao Regulamento.

Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.



A divulgação de informações referidas acima deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas por meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou os documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos ou disponibilizados aos Cotistas por meio de correio eletrônico.

O correio eletrônico será considerado uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias especiais e para realização de procedimentos de consulta formal.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

As comunicações exigidas pelo Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

## **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é 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.

## **Objetivo e Política de Investimento**

O objeto da Classe 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 prevista no “Capítulo 5 – Da Política de Investimentos” do anexo descritivo ao Regulamento.

## **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

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 (“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 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, 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.

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.

A Administradora e a Gestora podem estabelecer que as parcelas respectivamente devidas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração respectivamente devida.



Enquanto a Classe seja listada na B3 e suas Cotas estejam registradas na Central Depositária da B3, a Administradora irá prestar os serviços de escrituração de cotas da Classe, sendo certo que a Remuneração da Administradora inclui a remuneração devida por tais serviços de escrituração, não sendo devida remuneração adicional.

A Taxa de Administração compreende as taxas de eventuais fundos de investimento que compõem a carteira de ativos da Classe, 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.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pela Classe.

O Fundo não terá taxa de saída.

#### Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

#### **Perfil da Gestora**

A Galoppo é a evolução da BlueCap, uma gestora especializada em FIIs com foco em empreendimentos imobiliários. Com mais de 10 anos de experiência, após uma reestruturação estratégica, a empresa consolida e amplia sua posição no mercado. A Galoppo nasce para reforçar esse novo momento, com inovações que aprimoram ainda mais sua gestão, focada nos clientes e com os valores que têm sido o pilar do nosso trabalho.

#### **Regras de Tributação do Fundo**

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.



## 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, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, 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: (i) 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 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (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, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. 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, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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 IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“[Instrução RFB 1.585](#)”), 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 Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“[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 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).

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 conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. 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 do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, 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.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, 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 confiram 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 50 (cinquenta) Cotistas.

#### *(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, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, 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.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### *A) IOF/Títulos*

Conforme prevê o artigo 32, § 2º, II, do Decreto 6.306, 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial 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: (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 de julho de 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 (IRPJ, 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 6.404.

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.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO À CLASSE OU AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



## **ANEXOS**

---

**ANEXO I      ATO DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

**ANEXO II     VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO**

**ANEXO III    ESTUDO DE VIABILIDADE**

**ANEXO IV    MATERIAL PUBLICITÁRIO**



## **ANEXO I**

---

### **ATO DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS  
DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 49.592.781/0001-40

Por este instrumento particular,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede no Município e 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 (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”) ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “administrador fiduciário”, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administradora”); e **GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (denominação atual da **BLUECAP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**), sociedade empresária limitada com sede no Município e 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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, conforme Ato Declaratório CVM nº 14.691, de 15 de dezembro de 2015 (“Gestora” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da **CLASSE ÚNICA DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.592.781/0001-40 (respectivamente, “Classe Única” e “Fundo”), devidamente constituída sob a forma de condomínio fechado de natureza especial nos termos do “*Ato da Administradora para Constituição do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário*”, de 13 de fevereiro de 2023, e regido pela parte geral e anexo descritivo de seu regulamento (“Anexo Descritivo” e “Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 35 de junho de 1993, e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) a Gestora comunicou a Administradora da necessidade de realização da emissão de novas cotas para aquisição de determinados Ativos Alvo, nos termos da política de investimento descrita no Anexo Descritivo; e
- (b) a Gestora deseja deliberar a emissão de novas cotas da Classe Única, dentro do limite do capital autorizado previsto no art. 16 do Anexo Descritivo ao Regulamento, sendo certo que as cotas da emissão ora deliberadas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a regulamentação vigente aplicável, nos termos e condições do Regulamento e Anexo Descritivo, observado o direito de preferência dos atuais titulares de cotas da Classe Única;

**RESOLVEM** deliberar sobre a 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única (“3ª Emissão”), a qual terá as características principais descritas no suplemento ao Regulamento referente à 3ª Emissão (“Suplemento da 3ª Emissão”), que integra o Anexo ao presente instrumento.



ASSIM SENDO, assinam o presente “*Instrumento de Deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário*”, na presença das duas testemunhas abaixo, em formato eletrônico, com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001, devendo ser apresentado à CVM, nos termos da regulamentação em vigor.

São Paulo -SP, 20 de dezembro de 2024.

---

**GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

**Por:** Livia Virgili Magalhães  
Cargo: Diretora  
CPF: 368.638.108-75

**Por:** Claudio Algranti  
Cargo: Diretor  
CPF: 180.478.778-79

---

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

**Por:** Lizandro Sommer Arnoni  
Cargo: Diretor  
CPF: 279.902.288-07

**Por:** Marcos Wanderley Pereira  
Cargo: Procurador  
CPF: 014.255.637-83

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registerimoveis.org.br/validate/X5KW3-L7B4W-5RR73-SYUAN>.





## ANEXO I

### SUPLEMENTO DA 3<sup>a</sup> (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Número da Emissão:** A presente emissão representa a 3<sup>a</sup> (terceira) emissão de cotas da classe única do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário (respectivamente, “3<sup>a</sup> Emissão”, “Classe Única” e “Fundo”).

**Quantidade de Cotas da 3<sup>a</sup> Emissão:** 17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) cotas, podendo ser diminuída em virtude da colocação parcial descrita abaixo.

**Preço de Emissão das Cotas da 3<sup>a</sup> Emissão:** R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por cota (“Preço de Emissão”), equivalente ao valor patrimonial das cotas da Classe Única em 13 de dezembro de 2024, acrescido do montante de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) (“Taxa de Distribuição Primária”), equivalente aos custos da oferta da 3<sup>a</sup> Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,47 (dez reais e quarenta e sete centavos) por cota (“Preço de Subscrição”).

**Montante da 3<sup>a</sup> Emissão:** R\$ 180.000.001,80 (cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser diminuído em virtude da colocação parcial descrita abaixo, desde que observado o montante mínimo.

**Colocação Parcial e Montante Mínimo da 3<sup>a</sup> Emissão:** Será admitida a colocação parcial das cotas, respeitado o montante mínimo correspondente a 980.393 (novecentas e oitenta mil trezentas e noventa e três) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.008,60 (dez milhões e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de forma que as cotas não subscritas pelos cotistas poderão ser canceladas automaticamente pela Administradora. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao montante mínimo acima indicado, a 3<sup>a</sup> Emissão será cancelada.

**Montante Mínimo por Investidor:** O montante mínimo a ser subscrito e integralizado por cada investidor corresponderá a R\$ 1.020,00 (mil e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 100 (cem) cotas da 3<sup>a</sup> Emissão.

**Lote Adicional:** Não há.

**Destinação dos Recursos da 3<sup>a</sup> Emissão:** Os recursos líquidos da 3<sup>a</sup> Emissão serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação da Gestora.

**Número de Séries da 3<sup>a</sup> Emissão:** A 3<sup>a</sup> Emissão será realizada em série única.

**Forma de Colocação da 3<sup>a</sup> Emissão:** As cotas da 3<sup>a</sup> Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada sob rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM 160.



**Direitos das Cotas:** As cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento e Anexo Descritivo do Fundo.

**Distribuidor:** A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada sob a coordenação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com endereço no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 14º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”).

**Período de Colocação:** Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o prazo máximo para a subscrição das cotas da 3ª Emissão 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.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão:** 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 à vista, pelo Preço de Subscrição. Cada um dos Investidores deverá efetuar a integralização do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme procedimentos da B3 ou do Escriturador. A distribuição e liquidação no mercado primário ocorrerá por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou conforme procedimentos do Escriturador, em cada uma das datas de liquidação.

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-alvo da Oferta da 3ª Emissão:** As cotas da 3ª Emissão poderão ser subscritas exclusivamente por investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de março de 2021. Adicionalmente, é vedada a subscrição das cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

**Direito de Preferência:** No âmbito da 3ª Emissão, conforme previsto no art. 17, III do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Data Base”), o direito de preferência na subscrição das cotas da 3ª Emissão (“Direito de Preferência”) (i) até o 9º (nono) Dia Útil contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil contado da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-9 (“Escriturador”), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado



junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,74896120019 a ser aplicado sobre o número de cotas de emissão da Classe Única integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base. Sendo certo que (1) não haverá direito à subscrição e integralização de frações de cotas no âmbito da 3ª Emissão e (2) o número de cotas da 3ª Emissão que cada cotista terá direito a subscrever e integralizar será arredondado para o número inteiro mais próximo, desconsiderando a fração de cotas a que o referido investidor teria direito (arredondamento para baixo); (3) não será permitida a negociação dos direitos de preferência dos Cotistas na subscrição e integralização das cotas da 3ª Emissão; e (4) não será conferido aos Cotistas a preferência na subscrição das cotas da 3ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

**Exercício do Direito de Preferência:** A integralização das cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

**Período de coleta de intenções:** Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente da 3ª Emissão após a Data de Liquidação do Direito de Preferência e divulgação do comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Qualificados durante o período de coleta de intenções de investimento.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: X5KW3-L7B4W-5RR73-SYUAN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Claudio Algranti (CPF 180.478.778-79)

LIZANDRO SOMMER ARNONI (CPF 279.902.288-07)

Lívia Virgili magalhaes (CPF 368.638.108-75)

Marcos Wanderley Pereira (CPF 014.255.637-83)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X5KW3-L7B4W-5RR73-SYUAN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/X5KW3-L7B4W-5RR73-SYUAN>.





## **ANEXO II**

---

**VERSÃO VIGENTE 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 Gumercindo 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 I - REGULAMENTO DO FUNDO

### CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

*(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)*



## 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 descriptivo (“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 apostila pelo cotista no documento de aceitação da oferta, mediante a assinatura apostila 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 alienie 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 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 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.

**§ 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 DEMONSTRACÕES 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 confiram 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 confiram 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 DESCRIPTIVO 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 deste 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 deste 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 reflete 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 contatados 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 modifiquem; 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) Cotias 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, § 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 lhe 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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/partneria 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, consequentemente, 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 Imóveis 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.



## FII BlueCap Logística - 4º IPA + Regulamento - v02 assinatura - 10012024.pdf

Documento número #a9fffbba-6203-4dab-85f5-b81b9bdf7558

Hash do documento original (SHA256): edd7323c3baa750cb8587938ead34581cf4f07d4046ce096f88cda5cf55407b

Hash do PAdES (SHA256): c00dcfd2d5adb0671d5dbc7fc48df9f93265c5b8ead79132a90e1a06dd503c36c

## Assinaturas

### Celso Gonzalez Lima

CPF: 022.538.378-06

Assinou em 10 jan 2024 às 15:53:26

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 22 jun 2024

### Marcos Alcântara Machado

CPF: 298.565.948-55

Assinou em 10 jan 2024 às 15:49:13

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 15 fev 2025

### Leonardo Sperle Ferreira Lage

CPF: 100.907.757-08

Assinou em 10 jan 2024 às 15:59:29

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 out 2024

### Marcos Wanderley Pereira

CPF: 014.255.637-83

Assinou em 11 jan 2024 às 17:22:11

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 20 jun 2025

## Log

10 jan 2024, 15:34:31	Operador com email jec@pmkadovogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número a9fffbba-6203-4dab-85f5-b81b9bdf7558. Data limite para assinatura do documento: 09 de fevereiro de 2024 (15:30). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
10 jan 2024, 15:34:31	Operador com email jec@pmkadovogados.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.



10 jan 2024, 15:34:31	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: jonatas.cavalcante@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 Jonatas Victor Marques Cavalcante e CPF 425.272.228-46.
10 jan 2024, 15:34:31	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: marcos.machado@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 Marcos Alcântara Machado e CPF 298.565.948-55.
10 jan 2024, 15:34:31	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: leonardo.sperle@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 Leonardo Sperle Ferreira Lage e CPF 100.907.757-08.
10 jan 2024, 15:49:13	Marcos Alcântara Machado assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 298.565.948-55. IP: 177.92.80.158. Componente de assinatura versão 1.716.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
10 jan 2024, 15:53:26	Celso Gonzalez Lima assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.538.378-06. IP: 201.1.193.3. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5880224 e longitude -46.6359386. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.716.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
10 jan 2024, 15:59:29	Leonardo Sperle Ferreira Lage assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 100.907.757-08. IP: 8.243.51.37. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -22.989247 e longitude -43.359143. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.716.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
11 jan 2024, 11:16:10	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: marcos.wanderley@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 Marcos Wanderley Pereira e CPF 014.255.637-83.
11 jan 2024, 11:16:28	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 removeu da Lista de Assinatura: jonatas.cavalcante@xpi.com.br para assinar.
11 jan 2024, 17:22:11	Marcos Wanderley Pereira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 014.255.637-83. IP: 179.191.127.103. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.1107224 e longitude -56.5174256. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.718.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
11 jan 2024, 19:40:57	Operador com email jec@pmkadvogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número a9fffbba-6203-4dab-85f5-b81b9bdf7558.



**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 a9fffbba-6203-4dab-85f5-b81b9bdf7558, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



## **ANEXO III**

### **ESTUDO DE VIABILIDADE**



Estudo De Viabilidade  
**BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO – BLOG11**



- 3.Introdução Do Estudo
- 4.Apresentação da Gestora
- 11.Projeções Econômicas
- 12.Portfólio
- 17.Estudo de Viabilidade
- 23.Pipeline e Projeções

## Visão Geral do Estudo





## → Introdução Do Estudo

O presente estudo de viabilidade tem como objetivo analisar o potencial de expansão e rentabilidade do portfólio do BLOG11, avaliando oportunidades de investimento e o impacto de novas aquisições no desempenho do fundo. O estudo combina dados sobre os ativos existentes, cenários econômicos e novas pipelines para oferecer uma visão abrangente que orientará a tomada de decisão estratégica.

O BLOG11 é um fundo imobiliário dedicado ao investimento em imóveis logísticos e industriais de alta qualidade, com foco na geração de renda através de contratos robustos e seguros. Alinhado à crescente demanda por infraestrutura logística no Brasil, o fundo busca proporcionar retorno atrativo e ajustado ao risco para seus cotistas, contribuindo para um portfólio diversificado e resiliente. Por meio da locação de galpões modernos e bem localizados, o BLOG11 consolida sua posição como um dos principais veículos de investimento no setor logístico.

Este estudo visa reforçar essa estratégia, avaliando a viabilidade de novos ativos que complementem e ampliem o potencial do fundo, maximizando o retorno financeiro e a entrega de dividendos consistentes aos investidores.





## Apresentação da Gestora



## Evolução e Conquistas





## Metodologia e Escopo

Gestão de Riscos e Compliance



Operações e Back-Office



## → Gestão com Propósito

Os sócios da BlueCap reúnem conhecimento e experiências complementares, testadas no mercado, essenciais para a gestão de fundos imobiliários

### Claudio Algranti

Head de Estruturação e Investimentos

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.

### Luiz Guilherme Pepe Muniz

Head de Novos Negócios

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 do grupo Batata DIPZ, trabalhou no Banco Santander e BM&F. É graduado em Administração de empresas pela fundação Getulio Vargas-SP

### Fernando Moliterno

Head de Desenvolvimento

Sócio da BlueCap responsável pela área de Desenvolvimento. Atuou na ideiazarvos entre 2011 e 2024, onde liderou as áreas Comercial e Vendas, Novos Negócios e Incorporação, assumindo a posição de COO em 2023.

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, é especializado em Incorporação, Novos Negócios, Gestão de Ativos Corporativos, Marketing e Vendas.

É formado em Arquitetura pela Universidade Mackenzie de São Paulo e possui Pós-Graduação em Urbanismo pela Universidade Politécnica de Catalunha, em Barcelona.



## → Gestão com Propósito

Os sócios da BlueCap reúnem conhecimento e experiências complementares, testadas no mercado, essenciais para a gestão de fundos imobiliários

### **Ana Mirelle Mendonça** Head Financeiro e Controladoria

Sócia da BlueCap responsável pela área Financeira. Foi responsável por importantes processos financeiros e de controladoria em empresas como Cyrela e Sínco Engenharia.

Com mais de 15 anos de experiência em tesouraria, processos financeiros e controladoria, integrou o time da Blue Cap em 2017, contribuindo significativamente para o desenvolvimento e aprimoramento das operações financeiras da empresa.

É formada em Administração pela Universidade Anhembi Morumbi e possui MBA em Gestão de Negócios pela FMU.

### **Lívia Virgili Magalhães** Head Compliance e Jurídico

Sócia da BlueCap responsável pela área Jurídica. Com 12 anos de experiência em fundos de investimento, atuou nos escritórios de advocacia ASBZ e RCBC.

Também atuou no Jurídico das administradoras de fundos do Banco Brasil Plural, BRL Trust, Banco Modal, BTG Pactual e APEX, com foco em fundos de investimento imobiliário.

Integrou o time da BlueCap em 2023, contribuindo com sua expertise para a área jurídica da empresa. É formada em Direito pela PUC-SP, com uma sólida base acadêmica que complementa sua experiência profissional.

### **Rafael Ferreira de Magalhães** Head de Gestão

Sócio da BlueCap responsável pelo departamento de Gestão. Com 20 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio fundador da Delos Asset Management e gestor de renda variável na Valora Asset Management.

Atuou na Tarpon Capital nas áreas de equity research e relacionamento com investidores e prestou suporte a assessores e clientes na XP Investimentos – Braúna. Além disso, ofereceu consultoria para clientes institucionais na Delos Advisory.

Assumiu a responsabilidade pela área de Gestão na BlueCap em 2024. É formado em Administração pela FAAP e gestor credenciado pela ANBIMA e CVM (CGA, CFG, CGE).



## → Tese de Investimento

A estratégia principal do fundo é o equilíbrio de yield com potencial ganho de capital, investindo em ativos de boa rentabilidade e valuation próximo ao seu valor de reposição.

### Localização

Mercados altamente consolidados

Boa infraestrutura de acesso e escoamento

Demandas primárias de grandes centros

### Adequação de valores

Aquisição de ativos a valores alinhados aos custos de reposição, garantindo uma base competitiva para o investimento

Potencial de crescimento e ganho de capital



### Qualidade estrutural e técnica

Imóveis com especificações esperadas pelos ocupantes

Gestão Profissional para melhorias contínuas e adequação de ativos aos melhores padrões de mercado

### Qualidade de crédito

Locatários com baixo risco de crédito

Análise prévia antes de novas locações



## Projeções Econômicas



→  
**Projeções Econômicas**

	2025	2026	2027
IPCA (%)	4,40	3,81	3,50
IGP-M(%)	4,16	4,00	3,80
SELIC (%)	12,63	10,50	9,50
PIB (%)	1,95	2,00	2,00
CÂMBIO (R\$)	5,60	5,60	5,50

Fonte: Relatório Focus Bacen de 29/11/2024

<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>



## Portfólio



## BlueCap Camaçari I

31.031 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 31.031 m<sup>2</sup> de área, com área de mezanino, 100% locada, no polo petroquímico de Camaçari, possui pátio de manobras em pavimentação asfáltica, estacionamento externo para carretas e veículos leves, 32 docas com plataformas niveladoras, 6 docas nível zero, pé direito livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital, isolamento termoacústico, sistema de exaustão e ventilação forçada. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. Serviço de portaria 4 vigilâncias 24h.



## BlueCap Camaçari III

28.161 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 28.161 m<sup>2</sup> de área, totalmente locada, no polo petroquímico de Camaçari, possui pátio de manobras em pavimentação asfáltica, 36 docas com plataformas niveladoras, 16 docas nível zero, pé direito de livre de 11,3 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4.





## BlueCap Pacatuba

22.968 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão com 22.968 m<sup>2</sup> de ABL, destinado ao uso logístico industrial tais como acondicionamento e expedição de produtos acabados. Construído em alvenaria e divisórias metálicas, com cobertura em telha ondulada zipada de alumínio, revestimento interno térmico e clarabóias para captação de iluminação natural. Piso industrial de fácil limpeza e alta mobilidade/facilidade de movimentação de cargas, pé direto com 9,5m de altura no menor ponto (paredes laterais) e 11 metros de altura no ponto mais elevado (central) e sistema Roberts de ventilação/exaustão. Todo contorno do prédio tem meia parede com tijolos vazados tipo cobogó que facilitam a ventilação e troca de calor, conferindo ótimo conforto térmico ao prédio. O galpão conta com a instalação de 10 docas com plataformas articuladas para carregamento com fácil manobra e acesso de caminhões. O galpão conta ainda com a instalação de banheiros masculinos, femininos e PNE. Subestação independente com transformador de 225KVA com tensão de saída monofásica de 220v e trifásica de 380v.



## BlueCap Paulista/PE

63.229 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 63.229 m<sup>2</sup> de área, com área de mezanino, 100% locada, na região metropolitana da grande Recife, possui pátio de manobras em pavimentação intertravado de alta resistência, 50 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital, isolamento termoacústico e sistema de geração de energia fotovoltaica. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4.

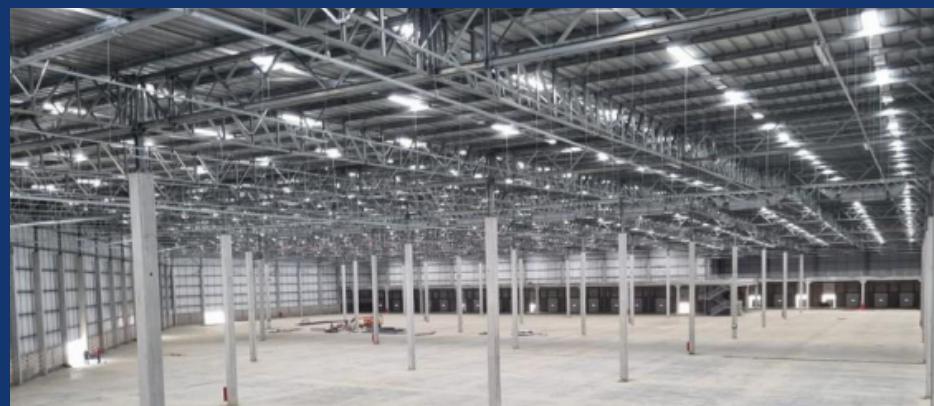




## BlueCap Igarassu

### 57.261 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão de uso logístico industrial com 57.261 m<sup>2</sup> de área construída, localizado em Igarassu, Pernambuco, dentro de um terreno de 99.897 m<sup>2</sup>. O ativo, configurado como condomínio logístico, possui 100% de sua área locável ocupada, consolidando-se como uma oportunidade estratégica para operações de alta performance. Conta com pátio de manobras em piso intertravado e vias de acesso em ótimas condições gerais. Além disso, o imóvel dispõe de 55 docas equipadas com plataformas niveladoras em estado novo de conservação, pavimentação externa funcional e sistema de nivelamento para carga e descarga eficiente. O piso industrial tem capacidade para 6 t/m<sup>2</sup>, com pé-direito livre de 12 metros, ideal para operações logísticas e de armazenamento vertical. Também apresenta cobertura metálica com iluminação zenital, isolamento termoacústico e sistema de ventilação forçada.





## Desempenho do Fundo

Pacatuba				
Cliente	ABL (m²)	Tarifa de locação (R\$/m²)	Valor locação (R\$)	Fim de vigência
Indústria de Confecções	22.968,00	18,00	413.424,00	05/03/2027
<b>TOTAL</b>	<b>22.968,00</b>	<b>18,00</b>	<b>413.424,00</b>	

Data do Anúncio	Data Pagamento	Valor por Quota (R\$)
08/05/2024	21/05/2024	0,12
07/06/2024	20/06/2024	0,13
09/07/2024	18/07/2024	0,06
19/08/2024	20/08/2024	0,08
12/09/2024	19/09/2024	0,06
11/10/2024	18/10/2024	0,07

Camaçari I				
Cliente	ABL (m²)	Tarifa de locação (R\$/m²)	Valor locação (R\$)	Fim de vigência
Varejista	24.296,00	25,33	615.417,68	01/10/2030
Siderurgia	6.735,00	18,33	123.452,55	01/01/2027
<b>TOTAL</b>	<b>31.031,00</b>	<b>23,81</b>	<b>738.870,23</b>	

10,2%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuições

Camaçari II				
Cliente	ABL (m²)	Tarifa de locação (R\$/m²)	Valor locação (R\$)	Fim de vigência
Indústria de Vidros	4.121,16	21,15	87.162,53	18/03/2032
Logística	1.373,72	24,00	32.965,28	30/09/2028
Energia Renovável	8.585,75	23,32	200.219,69	12/03/2029
E-Commerce	3.434,00	28,00	96.152,00	31/07/2029
Logística	10.646,73	23,50	250.198,04	04/02/2029
<b>TOTAL</b>	<b>28.161,36</b>	<b>23,67</b>	<b>666.701,54</b>	

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	379,43	260,90%
Aplicações Financeiras	0,53	0,36%
FRA	0,39	0,26%
CRI	-228,00	-156,77%
Patrimônio Líquido	145,43	100,00%

Paulista				
Cliente	ABL (m²)	Tarifa de locação (R\$/m²)	Valor locação (R\$)	Fim de vigência
Varejista	27.846,00	17,90	498.443,40	18/03/2032
Indústria Alimentícia	17.522,00	19,30	338.174,60	30/07/2029
Varejista	17.861,00	18,35	327.749,35	30/08/2029
<b>TOTAL</b>	<b>63.229,00</b>	<b>18,42</b>	<b>1.164.367,35</b>	



→  
Estudo de viabilidade



## 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

### 1. Despesas da oferta

Tabela de Custos Indicativos da Oferta do HI	Custos Indicativos da Oferta (R\$)	Custos Variáveis (%)	% em relação à Oferta	Valor por Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 1.350.000,02	0,7500%	0,75%	R\$ 0,08
Gross Up Coordenação e Estruturação	R\$ 127.832,51	-	0,07%	R\$ 0,01
Comissão de Distribuição	R\$ 2.700.000,04	1,5000%	1,50%	R\$ 0,16
Gross Up Distribuição	R\$ 255.665,03	-	0,14%	R\$ 0,07
Taxa de fiscalização da CVM	R\$ 55.798,24	0,0300%	0,03%	R\$ 0,00
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Novas Cotas (fixa)	R\$ 15.200,12	0,0000%	0,01%	R\$ 0,01
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (fixa)	R\$ 45.600,43	0,0000%	0,03%	R\$ 0,01
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Variável)	R\$ 63.000,00	0,0350%	0,04%	R\$ 0,01
Assessores Legais	R\$ 120.000,00	-	0,07%	R\$ 0,01
Gross Up Assessor Legal	R\$ 24.578,31	-	0,01%	R\$ 0,01
Printer	R\$ 10.000,00	-	0,01%	R\$ 0,01
Marketing e Outros	R\$ 10.000,00	-	0,01%	R\$ 0,01
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 4.777.574,71</b>		<b>2,65%</b>	<b>R\$ 0,34</b>

### 2. Despesas de Aquisição dos Ativos Imobiliários:

Entre 2,0% e 2,5% a título de ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

### 3. As Despesas Recorrentes do Fundo compreendem:

- A) 1,10% a.a. de Taxa de Administração (já incluídas a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração).
- B) O Fundo não cobra Taxa de Performance .

### 4. FRA – Fundo de Reposição de Ativos:

Equivalente a 1% do Valor Bruto das Receitas de Aluguel.

### 5. Perpetuidade:

Cap Rate Terminal de 8,00%

### 6. 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 R\$ 500.000 obtidos anualmente e corrigidos pelo IPCA, por meio da aplicação em ativos de renda fixa.



## Resumo dos empreendimentos

Imóvel	Área (mil M <sup>2</sup> )		Locação Mensal	Valores		Vacância
	Terreno	ABL		R\$ / m <sup>2</sup>	Imóvel MM (R\$)	
<b>Garuva</b>	190	73,20	24	(R\$) 220 MM	3.005,46	0%



## Fluxo de caixa

### Cenário base

Fluxo de Caixa Projeto (R\$ Milhões)									
Data	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Dados do Fundo</b>									
Portfolio do Fundo	713,44	766,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40
Caixa	85,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Alavancagem	439,95	474,25	-	-	-	-	-	-	-
LTV	61,08%	61,93%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PL	314,42	346,50	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48
<b>Fontes e Usos</b>									
Recursos da Oferta	55,00	555,48	-	-	-	-	-	-	-
CRI	85,00	25,00	-	-	-	-	-	-	-
Custos da Oferta	0,70	2,90	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(337,30)	(82,00)	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	(7,30)	(2,00)	-	-	-	-	-	-	-
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(7,25)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>									
Receita Líquida	64,64	73,05	80,92	84,95	89,20	93,66	98,34	103,26	108,42
Fundo de Reposição de Ativos:		(0,73)	(0,81)	(0,85)	(0,89)	(0,94)	(0,98)	(1,03)	(1,08)
Receita Operacional	64,64	72,32	80,11	84,10	88,31	92,72	97,36	102,23	107,34
Receita Renda Fixa	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,68	0,70
Custo da Alavancagem + Amort.	(34,46)	(36,91)	-	-	-	-	-	-	-
Custos do Fundo	(3,44)	(3,79)	(9,57)	(9,57)	(9,57)	(9,57)	(9,57)	(9,57)	(9,57)
Resultado Caixa Gerado	27,26	32,17	71,11	75,12	79,35	83,78	88,44	93,33	98,47
<b>Yield Anual</b>	<b>8,67%</b>	<b>9,28%</b>	<b>8,13%</b>	<b>8,59%</b>	<b>9,07%</b>	<b>9,58%</b>	<b>10,11%</b>	<b>10,67%</b>	<b>11,26%</b>
<b>Fluxo do Cotista</b>									
Aportes dos Clientes	(55,00)	(555,48)	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	27,26	32,17	71,11	75,12	79,35	83,78	88,44	93,33	98,47
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(27,74)</b>	<b>(523,32)</b>	<b>71,11</b>	<b>75,12</b>	<b>79,35</b>	<b>83,78</b>	<b>88,44</b>	<b>93,33</b>	<b>98,47</b>
<b>TIR Nominal</b>	<b>14,39%</b>								
<b>Yield Estabilizado</b>	<b>9,89%</b>								
<b>Valor Médio p/m²</b>	<b>2.857,46</b>								



## Fluxo de caixa

Cenário com captação de 100MM em equity em março de 2025

Fluxo de Caixa Projeto (R\$ Milhões)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Dados do Fundo</b>									
Portfolio do Fundo	713,44	766,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40
Caixa	85,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Alavancagem	362,58	366,57	-	-	-	-	-	-	-
LTV	50,42%	47,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PL	389,42	446,50	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56
<b>Fontes e Usos</b>									
Recursos da Oferta	155,00	444,56	-	-	-	-	-	-	-
CRJ	85,00	25,00	-	-	-	-	-	-	-
Custos da Oferta	1,20	2,35	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(337,30)	(82,00)	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	(2,30)	(2,00)	-	-	-	-	-	-	-
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(7,25)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>									
Receita Líquida	64,64	73,05	80,92	84,95	89,20	93,56	98,34	103,26	108,42
Fundo de Reposição de Ativos		(0,73)	(0,81)	(0,85)	(0,89)	(0,94)	(0,98)	(1,03)	(1,08)
Receita Operacional	64,64	72,32	80,11	84,10	88,31	92,72	97,36	102,23	107,34
Receita Renda Fixa	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,68	0,70
Custo da Alavancagem + Amort.	(28,49)	(28,72)	-	-	-	-	-	-	-
Custos do Fundo	(4,26)	(4,89)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)
Resultado Caixa Gerado	32,42	39,26	71,23	75,24	79,47	83,90	88,56	93,45	98,59
<b>Yield Anual</b>	<b>8,32%</b>	<b>8,79%</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,71%</b>	<b>9,20%</b>	<b>9,72%</b>	<b>10,26%</b>	<b>10,82%</b>	<b>11,42%</b>
<b>Fluxo do Cotista</b>									
Aportes dos Clientes	(155,00)	(444,56)	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	32,42	39,26	71,23	75,24	79,47	83,90	88,56	93,45	98,59
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(122,58)</b>	<b>(405,30)</b>	<b>71,23</b>	<b>75,24</b>	<b>79,47</b>	<b>83,90</b>	<b>88,56</b>	<b>93,45</b>	<b>98,59</b>
TIR Nominal	14,37%								
Yield Estabilizado	9,90%								
Valor Médio p/m²	2.857,46								



→ Pipeline e Projeções



## Garuva

**Imóvel 2** – O Braspark Garuva está estrategicamente localizado em Santa Catarina, a apenas 25 km do Porto de Itapoá, facilitando o acesso rápido a rotas rodoviárias e portuárias.

Este posicionamento é ideal, conectando-se de forma eficiente com mercados nacionais e internacionais. O complexo oferece galpões modulares, com infraestrutura moderna, incluindo altura de 12 metros e pátios amplos para manobras.

<b>Região</b>	Santa Catarina
<b>Aquisição (R\$MM)</b>	R\$220MM
<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	73.200 m <sup>2</sup>
<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	24R\$/m <sup>2</sup>





Garuva

<b>Mercado</b>	Santa Catarina
<b>Estoque Total</b>	1.828.074,15m <sup>2</sup>
<b>Vacância</b>	2,45%
<b>Novo Estoque</b>	51.686m <sup>2</sup>
<b>Absorção Bruta</b>	76.112,67m <sup>2</sup>
<b>Absorção Líquida</b>	67.202,06m <sup>2</sup>
<b>Preço (médio)</b>	R\$ 26,17/m <sup>2</sup>

Fonte: Buildings

### Vacância e Ocupação

#### Expansão Estratégica:

A vacância no mercado logístico de Santa Catarina caiu de 81 mil m<sup>2</sup> em 2019 para 45 mil m<sup>2</sup> no T3 de 2024, enquanto a área de ocupação aumentou de 3.815 mil m<sup>2</sup> para 7.228 mil m<sup>2</sup> no mesmo período, um crescimento de quase 90%. Esses dados mostram que o mercado está aquecido e com alta capacidade de absorção, mantendo-se atrativo mesmo com novos empreendimentos sendo lançados.

#### Impacto das Expansões Portuárias no Mercado Logístico de SC:

Os portos de Itapoá e São Francisco do Sul anunciarão expansões de R\$ 800 milhões, impulsionando a demanda por galpões logísticos em Santa Catarina. A ocupação segue em alta, com uma projeção de valorização de 40% para os próximos anos. (Noticenter 2024)

#### Segmentação de empreendimentos:

Impulsionado pela expansão da infraestrutura portuária e pela crescente necessidade de espaços logísticos modernos. Esses galpões, que oferecem alto padrão de infraestrutura e tecnologia, têm atraído empresas de grande porte, como as do setor de e-commerce, que buscam eficiência e localização estratégica para suas operações.

#### Contexto Atual:

O preço por metro quadrado registrou um crescimento de aproximadamente 55% de 2019 (R\$ 16,88) até 2024 (R\$ 26,17). Este aumento reflete a valorização consistente do mercado logístico, impulsionada pela crescente demanda e pela melhoria nas condições de infraestrutura e localização estratégica. Esse aumento indica um ambiente favorável para investimentos no setor, com potencial de continuidade no crescimento devido ao fortalecimento da cadeia logística e ao avanço da indústria de e-commerce.

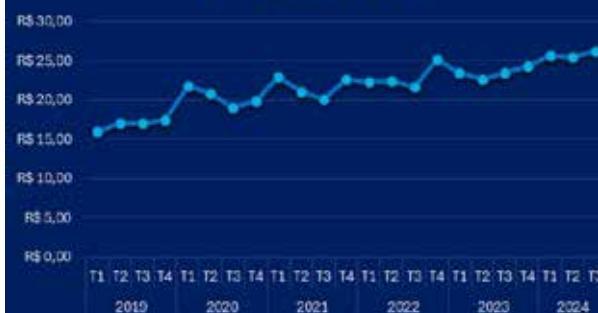


### Vacância vs Ocupação

■ Vacância (mil m<sup>2</sup>) ■ Área De Ocupação (mil m<sup>2</sup>)



### Evolução Preço m<sup>2</sup>





---

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Claudio Algranti

Sócio – Head de Estruturação e Investimentos

---

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Lívia Virgili Magalhães

Sócia – Head Compliance e Jurídico

---

BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Rafael Ferreira de Magalhães

Sócio- Head de Gestão



## **ANEXO IV**

### **MATERIAL PUBLICITÁRIO**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Oferta Pública de Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do BlueCap Log FII

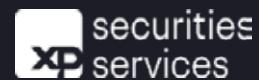
No montante de, inicialmente,  
**R\$ 180.000.001,80**  
(cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos)



Gestora



Coordenador Líder



Administradora



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.

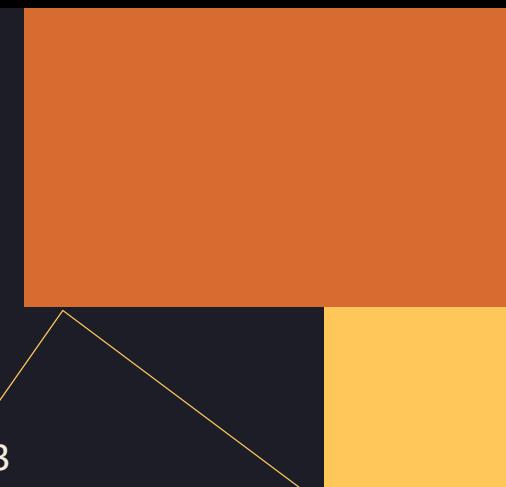




## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Agenda

Institucional	03
Fundos Imobiliários	09
Tese de Investimentos e Projeções	17
Pipeline Indicativo e Projeções	22
Termos Gerais da Oferta	27
Fatores de Risco e Disclaimers	30
Contatos de Distribuição	48



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Institucional



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Institucional

#### A Galoppo

A **Galoppo** é a evolução da **BlueCap**, uma gestora especializada em FII's com foco em empreendimentos imobiliários. Com mais de 10 anos de experiência, após uma reestruturação estratégica, a empresa consolida e amplia sua posição no mercado. A Galoppo nasce para reforçar esse novo momento, com inovações que aprimoram ainda mais sua gestão, focada nos clientes e com os valores que têm sido o pilar do nosso trabalho.

Fonte: Galoppo 27/12/2024

#### Valores

- Integridade
- Responsabilidade
- Comprometimento
- Excelência
- Visão de Longo Prazo

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

# **Atuação**

## Gestão de Riscos e Compliance



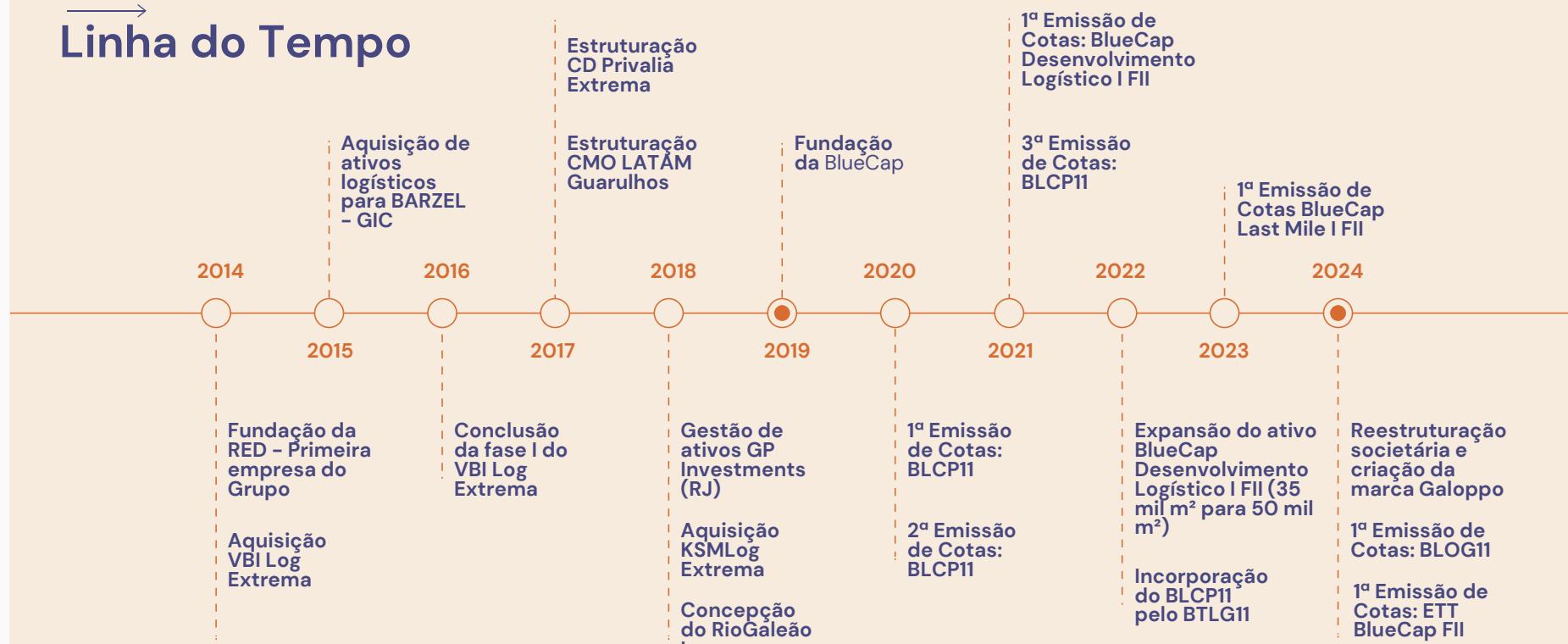
## Operações e Back-Office

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Linha do Tempo



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Sócios

#### Claudio Algranti Estruturação e Investimentos

Fundador da Galoppo. Em 2019 fundou a BlueCap. 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.

#### Luiz Guilherme Pepe Muniz Head Novos Negócios

Fundador da Galoppo. Desde 2013 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 Batata DIPZ e trabalhou no Banco Santander e BM&F. É graduado em Administração pela Fundação Getúlio Vargas – SP.

#### Fernando Moliterno Head de Desenvolvimento

Fundador da Galoppo responsável pela área de Desenvolvimento. Atuou na Ideialzarvos entre 2011 e 2024, onde liderou as áreas Comercial e Vendas, Novos Negócios e Incorporação, assumindo a posição de COO em 2023. Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, é especializado em Incorporação, Novos Negócios, Gestão de Ativos Corporativos, Marketing e Vendas. É formado em Arquitetura pela Universidade Mackenzie de São Paulo e possui Pós-Graduação em Urbanismo pela Universidade Politécnica de Catalunha, em Barcelona.

#### Ana Mirelle Mendonça Head Financeiro e Controladoria

Fundadora da Galoppo. Com mais de 15 anos de experiência em tesouraria, processos financeiros e controladoria, passando por empresas como Cyrela e Sincro Engenharia, integrou o time da RED em 2017. Formada em Administração pela Universidade Anhembi Morumbi, possui MBA em Gestão de Negócios, pela FMU.

#### Lívia Virgili Magalhães Head Compliance e Jurídico

Fundadora da Galoppo. Com 12 anos de experiência em fundos de investimento, atuou nos escritórios de advocacia ASBZ e RCBC. Trabalhou também no Jurídico das administradoras de fundos do Banco Brasil Plural, BRL Trust, Banco Modal, BTG Pactual e APEX, com foco em fundos de investimento imobiliário. Integrou o time da BlueCap em 2023. É formada em Direito pela PUC-SP.

#### Rafael Ferreira de Magalhães Head de Gestão e Investimentos

Fundador da Galoppo. Trabalhou na Tarpon Capital de 2002 a 2007, nas áreas de equity research e relacionamento com investidores. Foi sócio fundador da Delos AM de 2007 a 2012. Atuou como gestor de renda variável na Valora AM de 2013 a 2016. Trabalhou também na XP Investimentos – Braúna, no suporte a assessores e clientes, e na Delos Advisory, prestando consultoria para clientes institucionais. Desde 2024, é responsável pelo departamento de Gestão na Galoppo. É gestor credenciado na Anbima e CVM (CGA, CFG, CGE). Formado em Administração pela FAAP.

Fonte: Galoppo 27/12/2024

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Quadro de Sócios

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Claudio																
Pepe	BHG															
Fernando	MOLITERNO Arquitetura															
Ana																
Lívia							Alternativa Mediação									
Rafael																

Fonte: Galoppo 27/12/2024

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO



# Fundos Imobiliários



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Fundos Imobiliários

#### BLOG11 FII

Fundo	BLOG11
Estratégia	Renda
Estágio	Pronto
Segmento	Logístico, industrial
ABL (m²)	202.561
Ativos	5
Prazo Médio (anos)	5,0
Último Relatório Gerencial	<a href="#">Link</a>

#### BlueCap Desenvolvimento Logístico

Fundo	Itapeva, MG
Estratégia	Desenvolvimento
Estágio	Pronto
Segmento	Logístico, industrial
ABL (m²)	50.644
Ativos	1
Prazo Médio (anos)	0
Último Relatório Gerencial	N/A

#### BlueCap Last Mile

Fundo	Diadema, SP
Estratégia	Desenvolvimento
Estágio	Em obras
Segmento	Logístico, industrial
ABL (m²)	21.346
Ativos	1
Prazo Médio (anos)	N/A
Último Relatório Gerencial	N/A

#### ETT BlueCap

Fundo	Camaçari, BA
Estratégia	Desenvolvimento
Estágio	Aprovação Projeto
Segmento	Logístico, industrial
ABL (m²)	57.565
Ativos	1
Prazo Médio (anos)	N/A
Último Relatório Gerencial	N/A

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

→  
**BlueCapLOG FII**

### Pacatuba

Fundo	BLOG11
Data Entrega	Entregue
Endereço	Via de Ligação Camaçari - Dias D'Ávila
Cidade/Estado	Camaçari-BA
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	23.085m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	9,5m/11m
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	10 unidades
Nivelamento	Sim



### Camaçari I

Fundo	BLOG11
Data Entrega	Entregue
Endereço	Via de Ligação Camaçari - Dias D'Ávila
Cidade/Estado	Camaçari-BA
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	31.031,88m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,6m
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	38 unidades
Nivelamento	Sim

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.

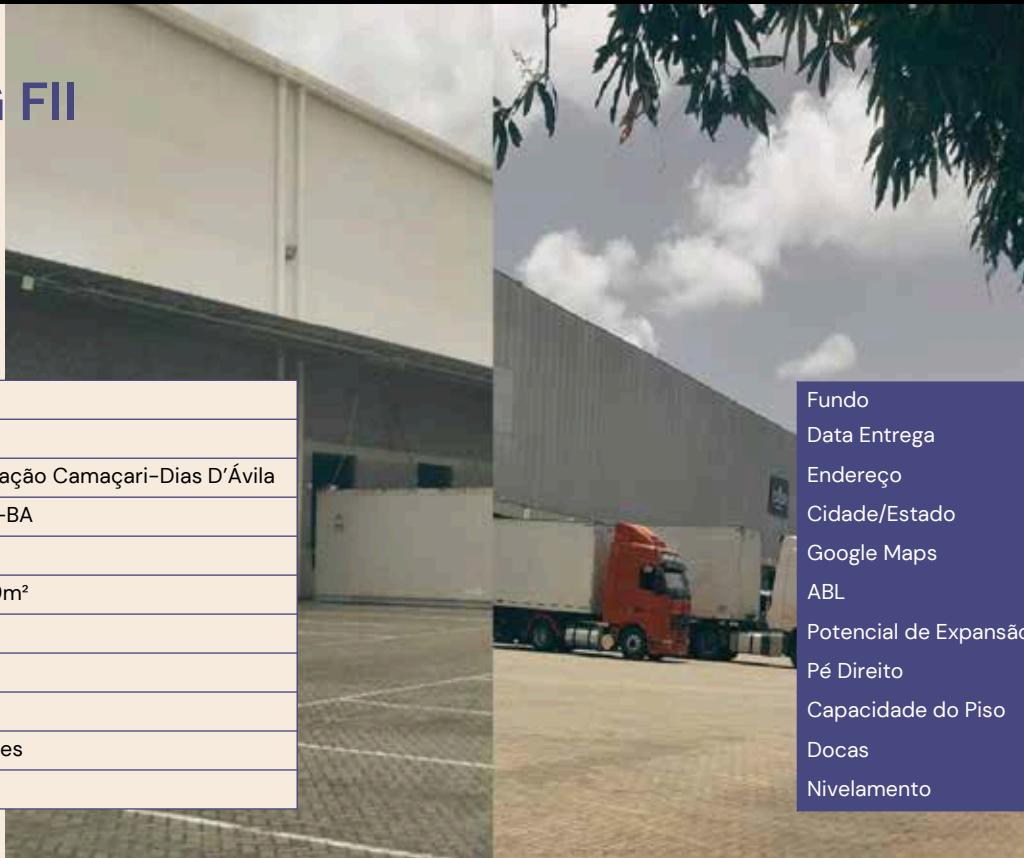


## MATERIAL PUBLICITÁRIO

→  
**BLUECAPLOG FII**

### Camaçari III

Fundo	BLOG11
Data Entrega	Entregue
Endereço	Via de Ligação Camaçari-Dias D'Ávila
Cidade/Estado	Camaçari-BA
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	28.066,89m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,3m
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	52 unidades
Nivelamento	Sim



### Paulista

Fundo	BLOG11
Data Entrega	Entregue
Endereço	BR 101 Norte, SN
Cidade/Estado	Paulista-PE
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	63.196,33m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,6m
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	50 unidades
Nivelamento	Sim

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → BLUECAPLOG FII

#### Igarassu

Fundo	BLOG11
Data Entrega	Entregue
Endereço	Rodovia BR 101 Norte, km 40
Cidade/Estado	Igarassu-PE
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	57.505,89m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	12m
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	55 unidades
Nivelamento	Sim



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → BLUECAP DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO

#### Itapeva

Fundo	BlueCap Desenvolvimento Logístico I
Data Entrega	Entregue – Abril/24
Endereço	Rua Portal da Serra, 1205 – Monjolinho
Cidade/Estado	Itapeva – MG
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	50.312m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	12m livres
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	69 unidades
Nivelamento	Sim



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → BLUECAP LAST MILE

#### Diadema

Fundo	BlueCap Last Mile
Data Entrega	Maio/25
Endereço	Av. Casa Grande, 1960
Cidade/Estado	Diadema – SP
Google Maps	<a href="#">Link</a>
ABL	20.4586m <sup>2</sup>
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	12m livres
Capacidade do Piso	6t/m <sup>2</sup>
Docas	20 unidades
Nivelamento	Sim



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.

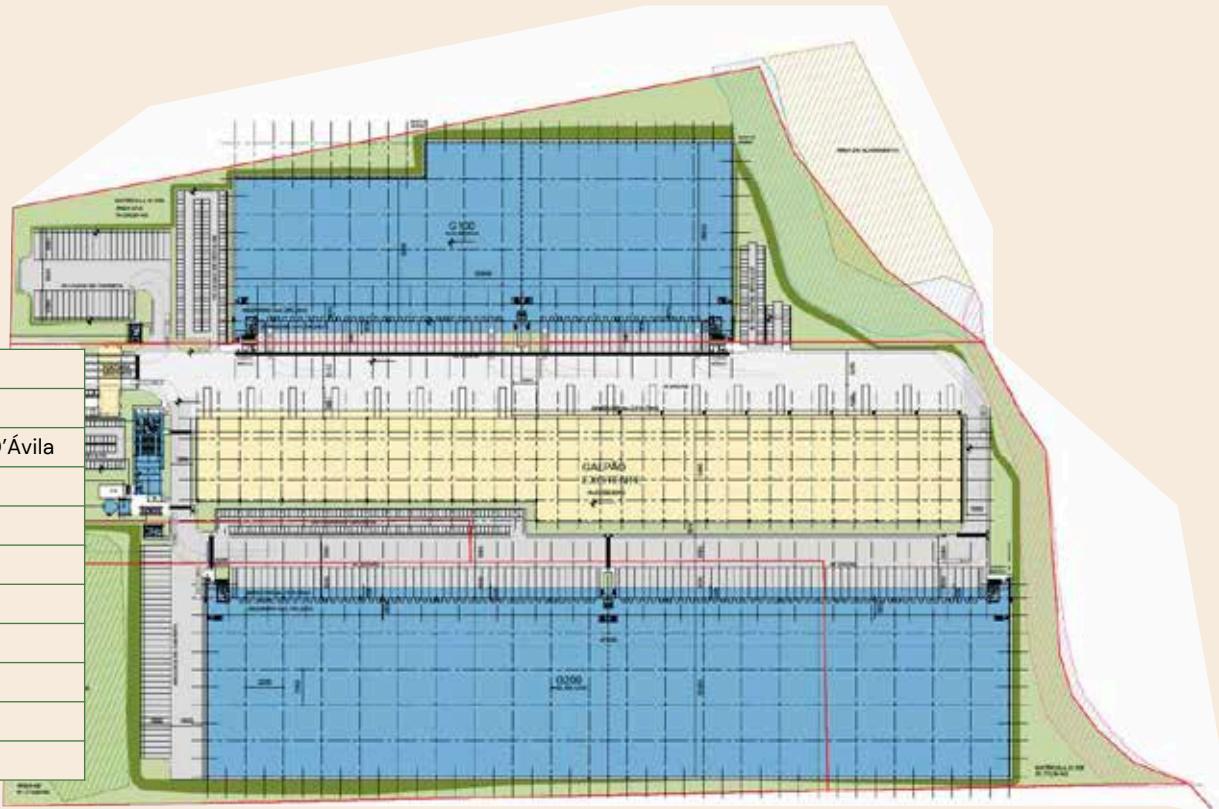


## MATERIAL PUBLICITÁRIO

 ETT BLUECAP

Camaçari

Fundo  
Data Entrega  
Endereço  
Cidade/Estado  
Google Maps  
ABL  
Potencial de Expansão  
Pé Direito  
Capacidade do Piso  
Docas  
Nivelamento



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



MATERIAL  
PUBLICITÁRIO



## Tese de Investimentos e Projeções



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → TESE DE INVESTIMENTOS BLUECAPLOG FII

A estratégia principal do fundo é o equilíbrio de yield com potencial ganho de capital, investindo em ativos de boa rentabilidade e valuation próximo ao seu valor de reposição.

#### 1. Localização

Mercados altamente consolidados

Boa infraestrutura de acesso e escoamento

Demanda primária de grandes centros

#### 2. Adequação de valores

Aquisição de ativos a valores alinhados aos custos de reposição, visando uma base competitiva para o investimento

Potencial de crescimento e ganho de capital, na visão da Gestora



#### 3. Qualidade estrutural e técnica

Imóveis com especificações esperadas pelos ocupantes

Gestão Profissional para melhorias contínuas e adequação de ativos aos melhores padrões de mercado

#### 4. Qualidade de crédito

Locatários com baixo risco de crédito, na visão da Gestora

Análise prévia antes de novas locações

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### RESUMO DO BLUECAP LOG FII

Valor Patrimonial

R\$ 319  
milhões

ABL Total

275.761 m<sup>2</sup>

Yield Estabilizado

9,89%

Valor do m<sup>2</sup> dos  
ativos

R\$ 2.857

Alavancagem  
financeira

55,3%

WALE

5 anos

Fonte: Galoppo - 27/12/2024

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### RAIO X DA CARTEIRA

Pacatuba				
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Indústria de Confecções	22.968	18,00	413.424,00	05/03/2027
<b>TOTAL</b>	<b>22.968</b>	<b>18,00</b>	<b>413.424,00</b>	

Camaçari I				
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Varejista	24.296	25,33	615.417,68	01/10/2030
Siderurgia	6.735	18,33	123.452,55	01/01/2027
<b>TOTAL</b>	<b>31.031</b>	<b>23,81</b>	<b>738.870,23</b>	

Camaçari II				
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Indústria de Vidros	4.121	21,15	87.162,53	18/03/2032
Logística	1.374	24,00	32.969,28	30/09/2028
Energia Renovável	8.586	23,32	200.219,69	12/03/2029
E-Commerce	3.434	28,00	96.152,00	31/07/2029
Logística	10.647	23,50	250.198,04	04/02/2029
<b>TOTAL</b>	<b>28.161</b>	<b>23,67</b>	<b>666.701,54</b>	

Paulista				
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Varejista	27.846	17,90	498.443,40	18/03/2032
Indústria Alimentícia	17.522	20,12	352.580,84	30/07/2029
Varejista	17.861	19,13	341.711,47	30/08/2020
<b>TOTAL</b>	<b>63.229</b>	<b>18,86</b>	<b>1.192.735,71</b>	

Igarassu				
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Varejista	27.188	22,00	598.136,00	18/12/2029
Logística	30.073	21,00	631.533,00	18/12/2029

### Resultados Históricos

Data do Anúncio	Valor por Quota
08/05/2024	0,12
07/06/2024	0,13
09/07/2024	0,06
19/08/2024	0,08
12/09/2024	0,06
11/10/2024	0,07
13/11/2024	0,07
12/12/2024	0,06

Fonte: Galoppo 27/12/2024

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → PROJEÇÕES ECONÔMICAS

	2025	2026	2027
IPCA (%)	4,40	3,81	3,50
IGP-M(%)	4,16	4,00	3,80
SELIC (%)	12,63	10,50	9,50
PIB (%)	1,95	2,00	2,00
CÂMBIO (R\$)	5,60	5,60	5,50

Fonte: Relatório Focus Bacen de 29/11/2024  
<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



MATERIAL  
PUBLICITÁRIO



## Pipeline Indicativo e Projeções BlueCap Log FII



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → PIPELINE INDICATIVO E PROJEÇÕES

**Garuva<sup>1</sup>** – O Braspark Garuva está estrategicamente localizado em Santa Catarina, a apenas 25 km do Porto de Itapoá, facilitando o acesso rápido a rotas rodoviárias e portuárias.

Este posicionamento é ideal, conectando-se de forma eficiente com mercados nacionais e internacionais. O complexo oferece galpões modulares, com infraestrutura moderna, incluindo altura de 12 metros e pátios amplos para manobras.

Região	Santa Catarina
Aquisição (R\$MM)	R\$220MM
ABL (m <sup>2</sup> )	73.200m <sup>2</sup>
R\$/m <sup>2</sup>	24R\$/m <sup>2</sup>

Fonte: Galoppo  
27/12/2024



<sup>1</sup> NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. AS INFORMAÇÕES ACIMA DISPOSTAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. 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. AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NO QUADRO DO PIPELINE ACIMA SÃO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O FUNDO PODE DIVULGAR AO MERCADO ATÉ A PRESENTE DATA, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Ativo Garuva

T3 2024

Mercado	Santa Catarina
Estoque Total	1.849,074,15m <sup>2</sup>
Vacância	2,42%
Novo Estoque	51.686m <sup>2</sup>
Absorção Bruta	85.112,67m <sup>2</sup>
Absorção Líquida	76.202,06m <sup>2</sup>
Preço (médio)	R\$ 26,17/m <sup>2</sup>

Fonte: Buildings 27/12/2024

### Vacância e Ocupação

#### Expansão Estratégica:

A vacância no mercado logístico de Santa Catarina caiu de 81 mil m<sup>2</sup> em 2019 para 45 mil m<sup>2</sup> no T3 de 2024, enquanto a área de ocupação aumentou de 3.815 mil m<sup>2</sup> para 7.228 mil m<sup>2</sup> no mesmo período, um crescimento de quase 90%. Esses dados mostram que o mercado está aquecido e com alta capacidade de absorção, mantendo-se atrativo mesmo com novos empreendimentos sendo lançados.

#### Impacto das Expansões Portuárias no Mercado Logístico de SC:

Os portos de Itapoá e São Francisco do Sul anunciarão expansões de R\$ 800 milhões, impulsionando a demanda por galpões logísticos em Santa Catarina. A ocupação segue em alta, com uma projeção de valorização de 40% para os próximos anos. (Noticerter 2024)

#### Segmentação de empreendimentos:

Impulsionado pela expansão da infraestrutura portuária e pela crescente necessidade de espaços logísticos modernos. Esses galpões, que oferecem alto padrão de infraestrutura e tecnologia, têm atraído empresas de grande porte, como as do setor de e-commerce, que buscam eficiência e localização estratégica para suas operações.

#### Contexto Atual:

O preço por metro quadrado registrou um crescimento de aproximadamente 55% de 2019 (R\$ 16,88) até 2024 (R\$ 26,17). Este aumento reflete a valorização consistente do mercado logístico, impulsionada pela crescente demanda e pela melhoria nas condições de infraestrutura e localização estratégica. Esse aumento indica um ambiente favorável para investimentos no setor, com potencial de continuidade no crescimento devido ao fortalecimento da cadeia logística e ao avanço da indústria de e-commerce.

Fonte: Galoppo 27/12/2024



Fonte: Buildings 27/12/2024

### Vacância vs Ocupação



Fonte: Buildings 27/12/2024

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fluxo de Caixa  
Cenário base

Fluxo de Caixa Projeto [R\$ Milhões]	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Dados do Fundo</b>									
Portfolio do Fundo									
Caixa	713,44	766,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40	807,40
Manejo de Riscos	85,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Manejo de Riscos	439,95	474,25	-	-	-	-	-	-	-
TV	61,08%	61,93%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PL	314,42	346,50	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48	874,48
<b>Fontes e Usos</b>									
Recursos da Oferta	55,00	555,48	-	-	-	-	-	-	-
CFI	85,00	25,00	-	-	-	-	-	-	-
custos da Oferta	0,70	2,90	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(337,10)	(82,00)	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	(7,30)	(2,00)	-	-	-	-	-	-	-
FRA - Fundo de Reprocissão de Ativos	(7,25)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>									
Receita Líquida	64,64	73,05	80,92	84,95	89,20	93,66	98,34	103,76	108,42
Fundo de Reprocissão de Ativos		(0,73)	(0,81)	(0,85)	(0,89)	(0,94)	(0,98)	(1,03)	(1,08)
Receita Operacional	64,64	72,32	80,11	84,10	88,31	92,72	97,36	102,73	107,34
Receita Hora Fixa	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,68	0,70
Custo da Alavancagem + Amort.	(34,46)	(36,91)	-	-	-	-	-	-	-
Custos do Fundo	(1,44)	(3,79)	(3,57)	(3,57)	(3,57)	(3,57)	(3,57)	(3,57)	(3,57)
Resultado Caixa Gerado	27,75	32,17	71,11	75,12	79,15	83,78	88,44	93,33	98,57
<b>Yield Anual</b>									
	8,67%	9,28%	8,13%	8,59%	9,07%	9,58%	10,11%	10,67%	11,28%
<b>Fluxo do Cotista</b>									
Aportes dos Clientes	(55,00)	(555,48)	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	27,75	32,17	71,11	75,12	79,15	83,78	88,44	93,33	98,57
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	(27,74)	(525,52)	71,11	75,12	79,15	83,78	88,44	93,33	98,57
TIR Nominal	14,59%	-	-	-	-	-	-	-	-
Yield Estabilizado	9,85%	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Médio p/m3	2.857,45	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Galoppo 27/12/2024

<sup>1</sup> NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. AS INFORMAÇÕES ACIMA DISPOSTAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. 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. AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NO QUADRO DO PIPELINE ACIMA SÃO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O FUNDO PODE DIVULGAR AO MERCADO ATÉ A PRESENTE DATA, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

→  
Fluxo de Caixa  
Cenário com captação  
de 100MM em equity  
em março de 2025

Fluxo de Caixa Projeto IBS-Márcia									
Data	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Dados do Fundo</b>									
Portfólio do Fundo	713,44	766,40	807,40	807,40	807,40	837,40	807,40	807,40	807,40
Caixa	85,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Alavancagem	367,58	366,57	-	-	-	-	-	-	-
LTV	50,42%	47,85%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PL	389,42	446,50	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56	863,56
<b>Fontes e Usos</b>									
Recursos da Oferta	155,00	444,56	-	-	-	-	-	-	-
CR	85,00	25,00	-	-	-	-	-	-	-
Costos da Oferta	1,29	2,35	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(137,39)	(62,00)	-	-	-	-	-	-	-
Carto de Aquisição	(7,39)	(2,00)	-	-	-	-	-	-	-
FRA - Fundo de Reprocão de Ativos	(7,25)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)	(8,07)
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>									
Receita Líquida	64,64	73,05	80,92	81,95	81,20	93,66	98,34	103,26	108,42
Fundo de Reprocão de Ativos	-	(0,73)	(0,41)	(0,45)	(0,89)	(0,94)	(0,98)	(1,03)	(1,09)
Receita Operacional	64,64	72,32	80,11	84,30	88,31	92,72	97,36	102,23	107,34
Receita Renda Fixa	0,53	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,68	0,70
Carto da Alavancagem + Amort.	(28,49)	(28,72)	-	-	-	-	-	-	-
Carto do Fundo	(8,29)	(8,89)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)	(9,45)
Resultado Caixa Geral	32,42	39,26	71,23	75,24	75,47	83,90	88,56	93,45	98,59
<b>Yield Anual</b>	<b>8,32%</b>	<b>8,79%</b>	<b>8,25%</b>	<b>8,71%</b>	<b>9,20%</b>	<b>9,72%</b>	<b>10,26%</b>	<b>10,82%</b>	<b>11,42%</b>
<b>Fluxo do Cliente</b>									
Apertos dos Clientes	(155,00)	(444,56)	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	32,42	39,26	71,23	75,24	75,47	83,90	88,56	93,45	98,59
Valor de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(122,58)</b>	<b>(405,30)</b>	<b>71,23</b>	<b>75,24</b>	<b>75,47</b>	<b>83,90</b>	<b>88,56</b>	<b>93,45</b>	<b>98,59</b>
<b>TIR Nominal</b>	<b>14,37%</b>								
<b>Yield Estabilizado</b>	<b>5,90%</b>								
<b>Valor Médio p/m²</b>	<b>2.857,46</b>								

Fonte: Galoppo 27/12/2024

<sup>1</sup> NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. AS INFORMAÇÕES ACIMA DISPOSTAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES. 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. AS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NO QUADRO DO PIPELINE ACIMA SÃO TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O FUNDO PODE DIVULGAR AO MERCADO ATÉ A PRESENTE DATA, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



MATERIAL  
PUBLICITÁRIO



## Termos Gerais da Oferta

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Termos Gerais da Oferta

Nome do Emissor	Classe Única do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário
Código de Negociação B3	BLOG11
Estrutura	Resolução CVM 175 e Resolução CVM 160
Coordenador Líder	Oriz Assessoria Financeira LTDA.
Gestor	Galoppo Gestão de Recursos Ltda.
Administrador e Escriturador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Preço de Subscrição	R\$ 10,47 (dez reais e quarenta e sete centavos) por cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por cota
Montante Inicial da Oferta	R\$ 180.000.001,80 (cento e oitenta milhões, um real e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Quantidade Inicial de Cotas	17.647.059 (dezessete milhões, seiscentas e quarenta e sete mil e cinquenta e nove) cotas
Ambiente de Negociação	Ambiente B3 (Listado)
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.008,60 (dez milhões e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Aplicação Mínima	R\$ R\$ 1.020,00 (mil e vinte reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 100 (cem) cotas da 3ª Emissão
Público-Alvo da Oferta	Investidores Qualificados
Prazo de Duração do Fundo	Prazo Indeterminado

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	07/01/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	07/01/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/01/2025
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	10/01/2025
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	14/01/2025
6	Início do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/01/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/01/2025
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/01/2025
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/01/2025
10	Encerramento do 1º Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/01/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/01/2025
12	Data de realização do 1º Procedimento de Alocação	29/01/2025
13	Data da 1ª Liquidação da Oferta	31/01/2025
14	Início do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/06/2025
15	Encerramento do 2º Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/06/2025
16	Data de realização do 2º Procedimento de Alocação	17/06/2025
17	Data da 2ª Liquidação da Oferta	20/06/2025
18	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/07/2025

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Fatores de Risco



LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe e no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais a Classe e o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe e pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe e do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe e 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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe, para o Fundo e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

#### **Risco relativo à rentabilidade da Classe**

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 pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. 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 da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe 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 da Classe.

#### **Risco de concentração de propriedade de cotas da Classe**

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 da Classe, 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 da Classe ou da opinião dos cotistas minoritários.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe 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, consequentemente, 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 a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe 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 pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

### **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valordo Aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe 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 da Classe.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **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, consequentemente, 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 da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou da distribuição dos resultados da Classe; ou (ii) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 inicio 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 a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas 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 da Classe, 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 da Classe 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 da Classe.

Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, 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 da Classe; ou, ainda, (ii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### 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 lhe 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 artigo 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 da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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, 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 pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, 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 da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Riscos de alteração da legislação aplicável à Classe, ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável à Classe, ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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 a Classe, o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

### **Risco de concentração da carteira da Classe**

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

### **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 da Classe, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe 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 Terceira Emissão, a captação inferior ao valor da Terceira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade da Classe.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Risco de aquisição de imóveis Alvo em construção**

Como parte de sua política de investimento, a Classe 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, a Classe poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para a Classe, 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 a Classe, 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 da Classe 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, consequentemente, 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 da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe. 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 da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (ii) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas da Classe, 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 da Classe; (ii) a liquidação da Classe; ou, ainda, (iii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

A Classe 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 da Classe em eventuais emissões de novas cotas dependem da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe 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 pela Classe 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**

A Classe, 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 da Classe 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**

A Classe, na qualidade de proprietária 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 da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeita 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, a Classe realizará Nova Emissão de cotas com vistas a arcar com estas.

### **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 da Classe.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **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 da Classe.

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral/especial 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 da Classe e/ou 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 da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos Imóveis Alvo, os rendimentos produzidos por estes e a capacidade da Classe 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 da Classe e do investimento realizado pelos Cotistas. A Classe 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 da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Riscos de Crédito**

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis Alvo que compõem a carteira da Classe, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe 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 da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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, a Classe 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.

### **Valor dos Imóveis da Carteira da Classe não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe 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 da Classe 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 da Classe estarão apreçados a valor de mercado.

### **Risco de Vacância**

Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis Alvo pertencentes à carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

### **Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pela Classe e risco de liquidez da carteira da Classe**

Eventual venda dos Ativos Alvo e Imóveis Alvo pela Classe a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para a Classe, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos da Classe 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, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

### **Risco de a Classe ser genérica**

A Classe 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 da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado novos Ativos Alvo dentro do perfil a que se propõe.

### **Risco da administração dos Ativos Alvo por terceiros**

Considerando que o objetivo da Classe 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 da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Imóveis Alvo que considere adequadas.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SECÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

### **Risco Relativo à Inexistênciade ativos que se enquadrem na política de investimentos**

A Classe 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 da Classe, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de novos Ativos Alvo.

A ausência de novos Ativos Alvo para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto a Classe não aloque seus recursos em novos Ativos Alvo, os recursos da Classe permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **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 a Classe, caso esta seja a proprietária, 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 a Classe 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.

### **Riscos de eventuais de reclamaçõesde terceiros**

A Classe poderá ser ré em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra a Classe 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 a Classe 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 da Classe, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Risco relativo a não substituição da Administradora**

Durante a vigência da Classe, 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 III. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos cotistas.

### **Riscos Socioambientais**

Os ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe 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.

### **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 pela Classe, 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 à Classe e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe 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 à Classe. 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 a Classe e, consequentemente, os seus Cotistas.

### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade que sejam elaborados para aquisição de Ativos Alvo pela Gestora 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 da Classe 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.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### **Risco de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos Imóveis Alvo**

A Classe estará exposta aos riscos de crédito dos arrendatários/parceiros rurais dos contratos de locação, arrendamento ou parceria rural dos Imóveis Alvo que componham a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de arrendamento/parceria rural, a performance dos investimentos da Classe 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 da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos da Classe 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, a Classe 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.

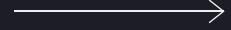
### **Risco de alteração do zoneamento**

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 da Classe. 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 da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Disclaimers

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### → Disclaimer

Este material de divulgação ("Material") é confidencial e foi preparado exclusivamente como material publicitário para as apresentações relacionadas à oferta pública de distribuição de cotas da Classe Única de responsabilidade limitada 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 ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA, sociedade empresária limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("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 nº 160/2022 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 CVM nº 160/2022. 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 30/2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores", respectivamente). As Cotas objeto da presente Oferta serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e no ambiente do Escriturador (conforme adiante definido); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, 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 09.346.601/000125 ("B3"). 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 O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

As Cotas poderão ser negociadas a Investidores Qualificados no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/2022, do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública Primária da Terceira Emissão de Cotas do BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário”, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/2022(“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 nº 160/2022. 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 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 Gestor considera razáveis. 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 O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.**



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 SUJEITA O INVESTIDOR 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 07 de janeiro 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 O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFFERTA.

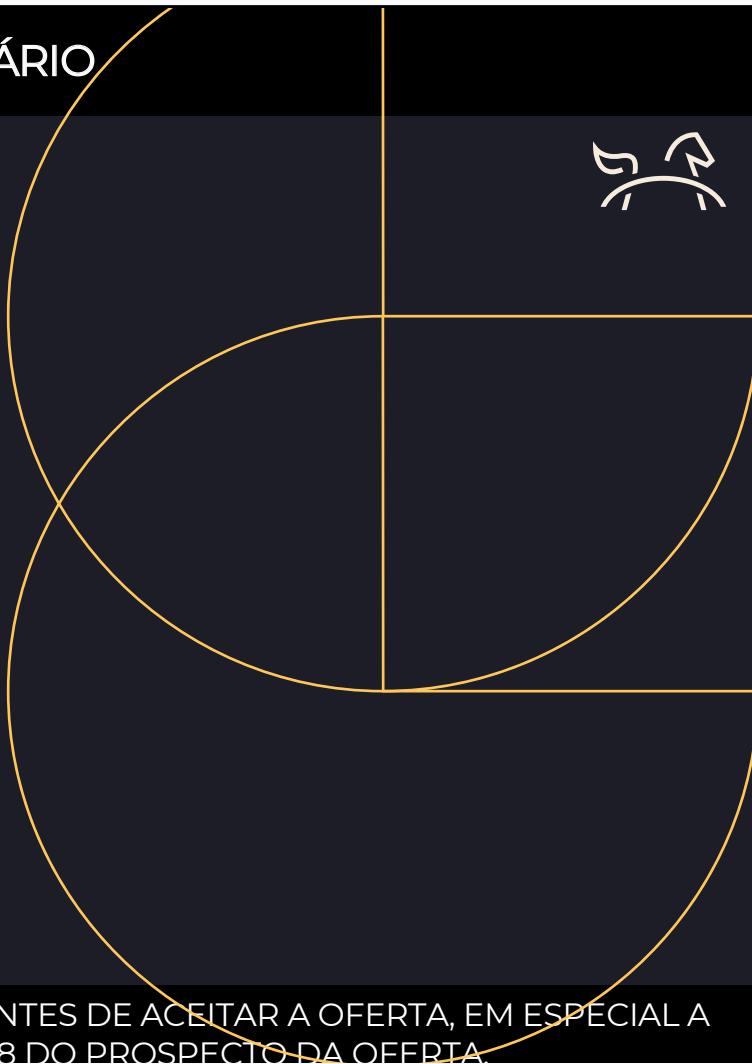


MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Contatos de Distribuição

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.





## MATERIAL PUBLICITÁRIO

**ORIZ**

**Beatriz Aguiar**  
+55 (11) 98588 4817

**Bruna Giacomeli**  
+55 (11) 99485 4911

**Fernanda Pavan**  
+55 (11) 99657 4003

[oriz.distribuicao@orizpartners.com.br](mailto:oriz.distribuicao@orizpartners.com.br)

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 8 DO PROSPECTO DA OFERTA.



OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA  
3<sup>a</sup> (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

## **BLUECAP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

GESTORA  
GALOPPO GESTÃO DE RECURSOS LTDA.