

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
BLUEMACAW CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME N.º 38.294.221/0001-92

1. DATA, HORA, LOCAL:

Realizada em 02 de junho de 2021, às 10h00, remotamente, tendo em vista: (i) os recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e (ii) conforme disposto no item VI da Deliberação 849 da CVM de 31 de março de 2020.

2. MESA:

Presidente: Reinaldo Garcia Adão.

Secretário: Maurício Magalhães.

3. PRESENÇA: Cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, restando dispensada a convocação da presente Assembleia, que assinam a presente Ata eletrônica / digitalmente.

4. DELIBERAÇÕES POR UNANIMIDADE: Os cotistas aprovaram:

4.1. A alteração da taxa de administração do Fundo e a exclusão da previsão de cobrança da taxa de performance do Fundo, com a consequente exclusão dos §§ 5º a 10º do art. 47 e alteração do artigo 12, alínea (a), artigo 47, caput e § 4º e artigo 61, alínea (a), todos do Regulamento do Fundo, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados:

(a) Pagamento da taxa de administração;”

(...)

“Art. 47 – O FUNDO terá uma taxa de administração fixa e anual máxima de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12 avos (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (a.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso suas Cotas 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), 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”) e que deverá ser pago à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 13º mês, sempre contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da primeira emissão de Cotas do FUNDO (“Taxa de Administração”) e (b.1) valor equivalente a até 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) 0,05% ao ano (cinco centésimos por cento) a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2 desse artigo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a partir do 13º mês, contados da data da primeira integralização do FUNDO, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §2º deste artigo.

(...)

§ 4º - Não haverá cobrança de taxa de performance.”

“Art. 61. Constituem encargos do FUNDO:

(a) A Taxa de Administração;”

4.2. A ratificação da autorização para (i.1) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável (“FIIs Conflitados Administradora”) e (i.2) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos pela BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 24º andar, Sala 2401, Bloco C – Torre Oeste, Centro Empresarial Nações Unidas, Brooklin Paulista, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.881.090/0001-09, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 17.261, de 15 de julho de 2019, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FIIs Conflitados Gestora”) e, em conjunto com FIIs Conflitados Administradora, (“FIIs Conflitados”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão e tenham sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos

termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e, bem como seja observada a limitação de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido, bem como, dos critérios abaixo:

- a. Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Venda”, em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- b. Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Desenvolvimento para Renda”, em até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- c. Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Renda”, em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- d. Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII de Títulos e Valores Mobiliários”, em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- e. Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja “FII Híbrido”, em até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
- f. No caso de aquisição de Cotas de FIIs do gestor e coligados, a concentração máxima no fundo deverá ser de 20% (vinte por cento) de patrimônio líquido.

4.3. A ratificação da autorização para aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliário (“CRI”) originados por sociedades do grupo econômico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que observados os critérios abaixo:

- (a) Indexador dos ativos: IPCA, IGP-M, IGP-DI, CDI ou sem previsão de indexador;
- (b) Duration do ativo no mínimo 1 mês;
- (c) Nível de concentração máximo de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“PL”) e cada CRI individualmente até 50% do PL;
- (d) ter sido objeto de oferta pública regulada nos termos das normas da CVM, observados os limites de concentração estabelecidos pela CVM;
- (e) Remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
- (f) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; e
- (g) Limite máximo de 100% do PL para CRI cujo emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

4.4. A realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“2ª Emissão”), no montante de, inicialmente, até R\$151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), o qual será fixado posteriormente, em Ato da Administradora (conforme definido abaixo), observada ainda a possibilidade da colocação de Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou de redução em razão de distribuição parcial, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos

da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no item 4.5 abaixo, que serão confirmadas em Ato da Administradora do Fundo, mediante recomendação da Gestora (“Ato da Administradora”), do qual constarão os demais termos e condições finais da Emissão e da Oferta, inclusive em relação a custo de distribuição que será acrescido ao Preço de Emissão (conforme definido abaixo), e a consequente autorização à Administradora e à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da 2ª Emissão e da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) por meio de Ato da Administradora, não sendo o Montante Inicial da Oferta (conforme definido abaixo) computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento);

4.5. A realização da Oferta e da 2ª Emissão, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:

(a) **Quantidade Inicial de Cotas:** a ser definida após a fixação do Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Cotas”);

(b) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, até R\$151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), não considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão, não sendo esse montante computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“Montante Inicial da Oferta”);

(c) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Lote Adicional”);

(d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da 2ª Emissão, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM 400;

(e) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de

Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da 2ª Emissão realizadas na B3;

(f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a aproximadamente R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

(g) **Preço de Emissão:** a ser definido posteriormente, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo. O preço de emissão não irá considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”);

(h) **Preço de Subscrição:** corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;

(i) **Taxa de Distribuição Primária:** será devido pelos investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária em montante a ser definido. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo;

- (j) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado que o valor exato será definido após a fixação do Preço de Emissão para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (k) **Colocação e Regime de distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (l) **Investimento mínimo por Investidor:** a ser definido após a fixação do Preço de Emissão (“Investimento Mínimo”);
- (m) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (n) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
- (o) **Número de Séries:** série única;
- (p) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (q) **Direitos das Cotas:** As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotista;
- (r) **Período de Distribuição:** O prazo de distribuição é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser elaborado nos

termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);

(s) **Coordenador Líder:** XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04; e

(t) **Demais Termos e Condições da Oferta:** os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

4.6. A contratação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

4.7. A renúncia do direito de exercício do direito de preferência pelos Cotistas na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, previsto no §3º, letras (b) e (c), do artigo 23 do Regulamento do Fundo, no âmbito da 2ª Emissão.

4.8. Deliberar quanto à ratificação da autorização para aquisição pelo Fundo de cotas de outros fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável.

4.9. A delegação à Administradora para definir em Ato da Administradora os demais termos e condições da Oferta, inclusive, mas não se limitando, ao Preço de Emissão e Preço de Subscrição, bem como praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da Ordem do Dia e aprovadas nas Deliberações.

4.10. Dispensar a Administradora da obrigação de envio do resumo das deliberações aprovadas nesta Assembleia Geral, que passarão a ter efeito no **fechamento do dia 02 de junho de 2021**.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a tratar, foi a reunião encerrada.



Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.

Mesa:

Reinaldo Garcia Adão
Presidente

Maurício Magalhães
Secretário